



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 30.06.2012 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	4
Yönetim Kurulu	5
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları	7
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	9
Kar Dağıtım Politikası	12
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	13
Bağış Politikası	13
Etik Kurallar	14
Yatırım Stratejisi	17
Proje Geliştirme Süreci	17
<i>Arazi Alımı ve Geliştirilmesi</i>	17
<i>Proje Geliştirme</i>	18
<i>Satış ve Pazarlama / İnşaat</i>	18
<i>Teslim</i>	18
EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER	19
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	23
Projeler, Arsalar ve Binalar	23
İştirakler	26
<i>Ottoman Gayrimenkul Yatırımları</i>	26
<i>Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</i>	26
<i>Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.</i>	27
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	28
Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi	29
Rumeli Konakları Değerleme Raporu Özet Bilgi	30
Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi	30
Bursa Modern Değerleme Raporu Özet Bilgi	31
Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi	34
Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi	35
İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi	36
Itower (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi	36
İstanbul-Şişli-Bomonti 994 Ada 54,55,56,57 Parseller Değerleme Raporu Özet Bilgi	37
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Değerleme Raporu Özet Bilgi	38

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Sonuç Sayfası.....	38
Ankara Alacaatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi	39
Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	40
Ankara Çankaya Dikmen Değerleme Raporu Özet Bilgi	41
Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	41
Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	43
Halkalı Güney 6 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi.....	43
HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	44
FİNANSAL TABLOLAR.....	45
Bilanço - Varlıklar	45
Bilanço – Kaynaklar	46
Gelir Tablosu.....	47
PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48

ŞİRKET PROFİLİ

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

Gayrimenkul sektöründe 35 yılı aşkın birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetleri yeni kurulan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

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

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

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

Şirketimizin 30.06.2012 itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	101.523.688	16,92%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	253.257.090	42,21%
Ahmet Çelik	9.934.694	1,66%
Ömer Faruk Çelik	9.855.848	1,64%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.468.680	36,91%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir. Yönetim Kurulu üyeleri arasında bir görev paylaşımı bulunmamaktadır. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde bir değişiklik olmamıştır.

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

Avni Çelik

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

Ömer Faruk Çelik

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

Ahmet Çelik

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

Mehmet Çelik

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

Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli

1939 yılında İzmir'de doğan Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli, 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuş, 1963 yılında da aynı üniversiteden aynı dalda yüksek lisans derecesini almıştır. 1967 yılında Londra Imperial College'da Uygulamalı Mühendislik Bölümü'nde doktorasını tamamlamış, 1973 yılında Doçent ve 1978 yılında da Profesör unvanını almıştır. Akademik kariyerinin yanı sıra Devlet Planlama Teşkilatı'nda görev almış, Milletvekilliği, Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı görevinde bulunmuş, ayrıca pek çok özel kuruluşun yönetim kurullarında görev almıştır. Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: IV No: 54 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. (Ekrem Pakdemirli'nin mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

Osman Akyüz

1954 yılında Trabzon'da doğan Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanlığı görevini yürütmüş, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın Mali Danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer alan Osman Akyüz, 1996 yılı başında kurumun Genel Müdürlük görevini yürütmeye başlamış ve 2002 yılında emekli olmuştur. Sayın Osman Akyüz, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: IV No: 54 Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir. (Osman Akyüz'ün mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

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

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve

önerilerde bulunur.

- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

- Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında

çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2012'nin ilk altı ayında Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket politikalarını oluşturarak aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmiştir:

- Olağan Genel Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerçekleştirmesini sağlanması ve ilkelerin öngördüğü şekilde bağımsız yönetim kurulu üye aday listesini belirlenerek Yönetim Kurulu ve Genel Kurul'a sunulması;
- Şirket Kar Dağıtım Politikasının oluşturularak Genel Kurul'a sunulması;
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları'nın oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması;
- Şirket Bağış Politikası'nın oluşturularak Genel Kurul'un onayına sunulması;
- Şirket Etik Kuralları'nın oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması;

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

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

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

Organizasyon

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

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

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

Görev Ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik

altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

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

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

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

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

Risk Yönetimi

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

Diğer Sorumluluklar

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

Yürürlük

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

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kar 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

"dağıtılabılır dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağılı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceğı gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu ve Denetçiler

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Bağış Politikası

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

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

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

- Bu bağlamda, Şirketimizin kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Etik Kurallar

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

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkını korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.

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

Hediye Alınıp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

Yatırım Stratejisi

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

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

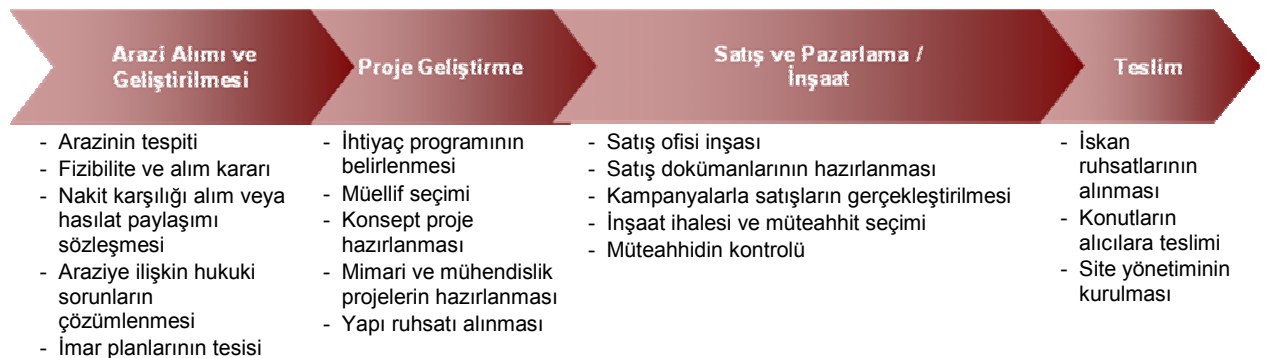
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alandaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlayabilmekte ve hedef müşteri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

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

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

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

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

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 inşaat ve ön satışa başlanabilecek aşamaya gelmektedir.

Satış ve Pazarlama / İnşaat

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

Teslim

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

EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER¹

2012 yılının ikinci çeyreğinde Euro Bölgesi'ne dair gelişmeler küresel iktisadi görünüm üzerinde belirleyici olmaya devam etmiştir. Bu doğrultuda, risk algılamalarını etkileyen önemli gelişmeler olmuştur. Yunanistan'da Mayıs ayında yapılan genel seçim sonuçları bu ülkenin kısa vadede parasal birlikten çıkış olasılığını zayıflatarak risk algılamalarını kısmen iyileştirmiştir. Ne var ki, son dönemde İspanya'da kamu borcu ve bankacılık sektöründeki bütünleşik sorunların derinleşmesi risk iştahındaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Alınan tedbirler ve önde gelen merkez bankalarının destekleyici söylemleri Haziran ayından itibaren küresel risk algılamasında düzelmeye yol açsa da, Euro Bölgesi'ne dair sorunlar küresel ekonomiye dair orta ve uzun vadeli ciddi bir risk olarak varlığını korumaktadır.

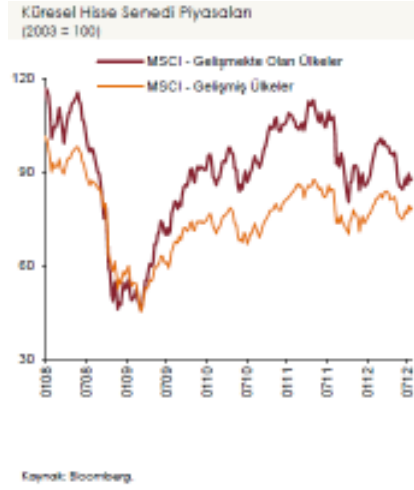
Küresel ekonomide istikrarın henüz tesis edilememesi ve süregelen dengesizlikler iktisadi görünümü olumsuz etkilemektedir. Nitekim, geçtiğimiz üç aylık dönemde gerek ABD gerekse Çin ekonomisinde iktisadi faaliyetin ivme kaybettiği görülmektedir. Bu çerçevede, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere dair büyüme tahminleri de aşağı yönlü güncellenmektedir. Küresel iktisadi faaliyetin zayıf görünümüne bağlı olarak enflasyon riskleri azalırken büyüme ve finansal istikrara ilişkin kaygılar önemini korumaktadır. Bu gelişmelere paralel olarak, merkez bankaları da genişletici para politikalarını sürdürmektedir.

Küresel ekonomiye dair süregelen kırılganlıklar ve dengesizlikler risk iştahındaki oynaklığı yüksek seviyelerde tutmaya devam etmektedir. Krizin başlangıcının üzerinden dört yıl geçmesine rağmen iktisadi birimlerin bilanço düzeltme süreci devam etmektedir. Euro Bölgesi'ne dair sorunlar, ABD ve Çin ekonomilerine ilişkin belirsizlikler ve enerji fiyatlarına dair arz yönlü riskler sürmektedir. Bu durum, merkez bankalarının sağladığı olağanüstü düşük maliyetli likidite olanaklarıyla birleştiğinde, gelişmekte olan ülkelere yönelik kısa vadeli sermaye akımlarında önemli derecede oynaklığa yol açmaktadır. Böyle bir konjonktürde, gelişmekte olan ülke merkez bankaları kısa vadeli sermaye hareketlerindeki aşırı oynaklığın olumsuz etkilerini sınırlamaya yönelik tedbirlere öncelik vermektedir. Bütün bu gelişmeler, esnek bir para politikası çerçevesine sahip olmanın önemini teyid etmektedir.



Küresel risk iştahı gelişmeleriyle uyumlu olarak, hisse senedi piyasalarında önemli değer kayıpları yaşandıktan sonra kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Benzer şekilde, değer kayıpları yaşayan gelişmekte olan ülke kurları, risk iştahının toparlanması ile kayıplarını kısmen telafi edebilmiştir.

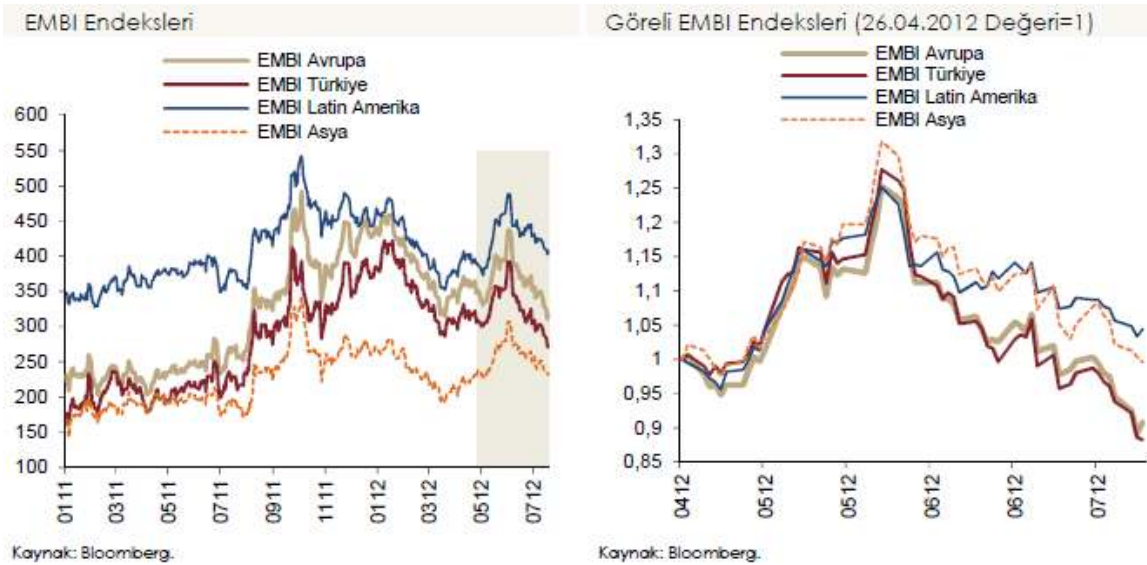
¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.



Önümüzdeki dönemde Euro Bölgesi'ne dair belirsizliklerin, yatırımcıların risk iştahını olumsuz yönde etkilemek suretiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarını sınırlandırabilecek en önemli risk unsuru olduğu düşünülmektedir.

2012'nin ikinci çeyreğinde küresel ekonomiye ilişkin açıklanan veriler toparlanmanın beklenenden daha uzun süreceğine yönelik sinyaller vermektedir. Büyümeye dair aşağı yönlü risklerin devam etmesi gelişmiş ülkelerin genişletici yöndeki para politikası uygulamalarına devam etmesine yol açmıştır. Bu dönemde Avrupa, Amerika, İngiltere ve Japonya merkez bankaları parasal genişlemeye devam etmiş, ayrıca Avrupa Merkez Bankası ekonomik büyümeye katkıda bulunmak amacıyla politika faizinde indirimde gitmiştir.

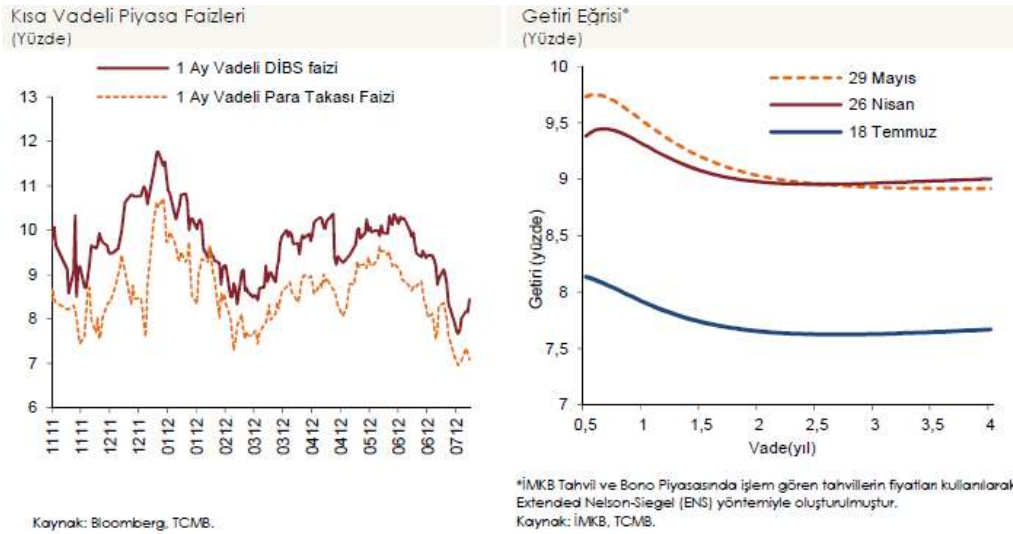
Nisan ve Mayıs aylarında küresel risk iştahındaki azalmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerin risk primleri de yükselmiştir. Ancak Haziran ayından bu yana Euro Bölgesi'nden gelen olumlu haberler ve gelişmiş ülkelerdeki parasal genişlemenin devam etmesi gelişmekte olan ülkelerin risk primlerinin gerilemesine yol açmıştır. Bu dönemde, söz konusu olumlu gelişmeler ile birlikte açıklanan makroekonomik göstergelerin yumuşak iniş senaryosu ile tutarlı olması Türkiye'nin risk priminin diğer gelişmekte olan ülke risk primlerine kıyasla daha olumlu bir performans göstermesini sağlamıştır. Nitekim, Haziran ayında Türkiye'nin, Temmuz ayı başında da bazı Türk bankalarının kredi notlarında artışlar gerçekleşmiştir.



Para Politikası Kurulu, küresel risk iştahındaki dönemsel iyileşmeye bağlı olarak yılın ilk aylarında kısa vadeli faizleri görece olarak daha yatay bir konumda tutmuştur. Nisan ve Mayıs aylarında ise geçici unsurların enflasyon görünümünü bozmasını engellemek ve fiyatlandırma davranışlarına dair riskleri sınırlamak amacıyla sık aralıklarla ek parasal sıkılaştırma uygulanmıştır. Bu şekilde bir

yandan kredilerin artış hızı makul oranlarda tutulurken diğer yandan döviz kurunun oynaklığı sınırlanarak enflasyon belirsizliği azaltılmıştır. Uygulanan bu politikalar, arz yönlü olumsuz etkilerin belirginleştiği ve enflasyonun çift hanelere çıktığı bir ortamda beklentilerin bozulmasını engellemiştir.

TCMB'nin ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına sıkça başvurduğu Mayıs ayında getiri eğrisinin aşağı yönlü eğimi daha da belirginleşmiştir. Haziran ayından bu yana ise enflasyon beklentilerindeki düşüşü ve risk primindeki azalışı takiben piyasa faizlerinin her vadede daha düşük seviyelerde olduğu gözlenmektedir. Kredi koşulları ise görece olarak daha sıkı bir konumda seyretmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde kredilerin büyüme hızında gözlenen artış kalıcı bir ivmelenme eğiliminden ziyade mevsimsel unsurları yansıtmaktadır. Bu dönemde özellikle tüketici kredilerinin geçtiğimiz yılların aynı dönemlerinin ortalamasına göre çok daha sınırlı bir artış sergilediği gözlenmektedir. Önümüzdeki dönemde iç talepteki ılımlı artış öngörüsüyle uyumlu olarak kredilerin de makul ve sağlıklı oranlarda artmaya devam etmesi beklenmektedir.



Piyasa faizleri üzerinde etkili faktörlerden biri olan enflasyon beklentilerinde, Nisan Enflasyon Raporu öncesine göre kısa vadelerde belirgin bir düşüş gözlenmiştir. Beklenti Anketine göre orta vadeli enflasyon beklentilerinde önemli bir değişim gözlenmezken, daha çok piyasa beklentilerini yansıtan enflasyon telafisi ise Mayıs ayı enflasyonunun açıklanması sonrasında anket beklentilerinin altına gerilemiş, sonrasında hızlı bir düşüş göstermiştir. Bu durumda son dönemde enflasyona dair gelen olumlu verilerin yanı sıra enflasyon belirsizliğinin azalmış olmasının da etkili olabileceği düşünülmektedir.

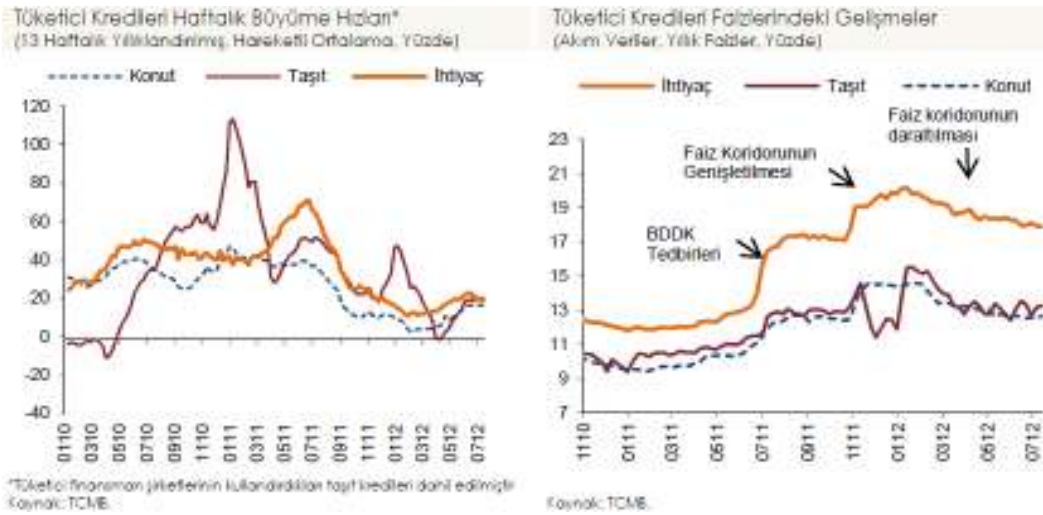
Yılın ikinci çeyreğinde Türk lirası diğer gelişmekte olan ülke para birimlerine benzer bir şekilde dalgalı bir seyir izlemiştir. Risk primindeki gelişmelere paralel olarak Türk lirası Mayıs ayı boyunca ABD doları karşısında değer kaybetmiş, Haziran ayında ise yeniden değer kazanmıştır. Bu dönemde, Türk lirası beklentilerden daha olumlu gerçekleşen makroekonomik göstergeler ve Haziran ayındaki kredi notu artırımının ardından diğer gelişmekte olan ülke para birimlerine göre daha iyi bir performans sergilemiştir.



Yurt içi bankalarca reel sektöre açılan kredilerin büyüme hızı büyük ölçüde mevsimsel eğilimlere bağlı olarak Mart ayı sonundan itibaren yükselmiş, ancak Haziran ayı başından itibaren yeniden gerilemeye başlamıştır. Yılın ilk çeyreğinde bankaların kredi standartlarını bir miktar gevşetmesinin yanı sıra, iktisadi faaliyette ikinci çeyrekte itibaren gözlenen canlanma da bu eğilimde etkili olmuştur. Söz konusu gelişmelere bağlı olarak reel sektör kredileri ikinci çeyrek sonunda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 17,5, ikinci çeyrek itibarıyla yıllıklandırılmış bazda ise yüzde 22,2 oranında bir büyüme kaydetmiştir. Öte yandan, yılın ilk beş ayı itibarıyla reel kesimin yurt dışı yerleşik kurum ve kuruluşlardan sağladığı finansmanın sınırlı ölçüde arttığı gözlenmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde tüketici kredilerinin büyüme hızı, reel sektöre açılan ticari kredilerin büyüme hızından belirgin şekilde düşük kalmıştır. Tüketici kredisi faizlerinin bu dönemde ticari kredi faizlerinden daha belirgin şekilde düşmüş olmasına karşın, tüketici kredilerinin daha düşük oranda büyümesi tüketici kredilerine yönelik talebin zayıf olduğuna işaret etmektedir. Yurt içi talebin 2011 yılının ikinci çeyreğinden itibaren yatay seyretmesine karşın tüketim ve yatırım harcamalarının kompozisyonunun giderek yurt içinde üretilmiş mallara kaymasından ötürü firmaların işletme sermayesi amaçlı kredi talebi artmıştır. Tüketici kredilerinde yılın ikinci çeyreğinde gözlenen artış büyük ölçüde mevsimsellikten kaynaklanmaktadır. Önceki yılların aynı dönemiyle kıyaslandığında tüketici kredilerinin büyüme eğiliminin 2007-2011 yıllarının ortalamasından belirgin ölçüde düşük olduğu görülmektedir.

Tüketici kredilerinin büyüme oranları yılın ilk çeyreğinde sınırlı bir ölçüde toparlanmaya başlamış ve söz konusu toparlanma yılın ikinci çeyreğinde mevsimsel unsurların da etkisiyle belirginleşmiştir. Buna karşın tüketici kredilerinin büyüme oranları halen parasal sıkılaştırma öncesi döneme kıyasla oldukça zayıf bir görünüm sergilemektedir. Bankalar, 2011 yılının Ekim ayında TCMB'nin parasal sıkılaştırmaya gitmesini takiben konut, taşıt ve diğer tüketici kredilerinin faiz oranlarını belirgin şekilde yükseltmiştir.

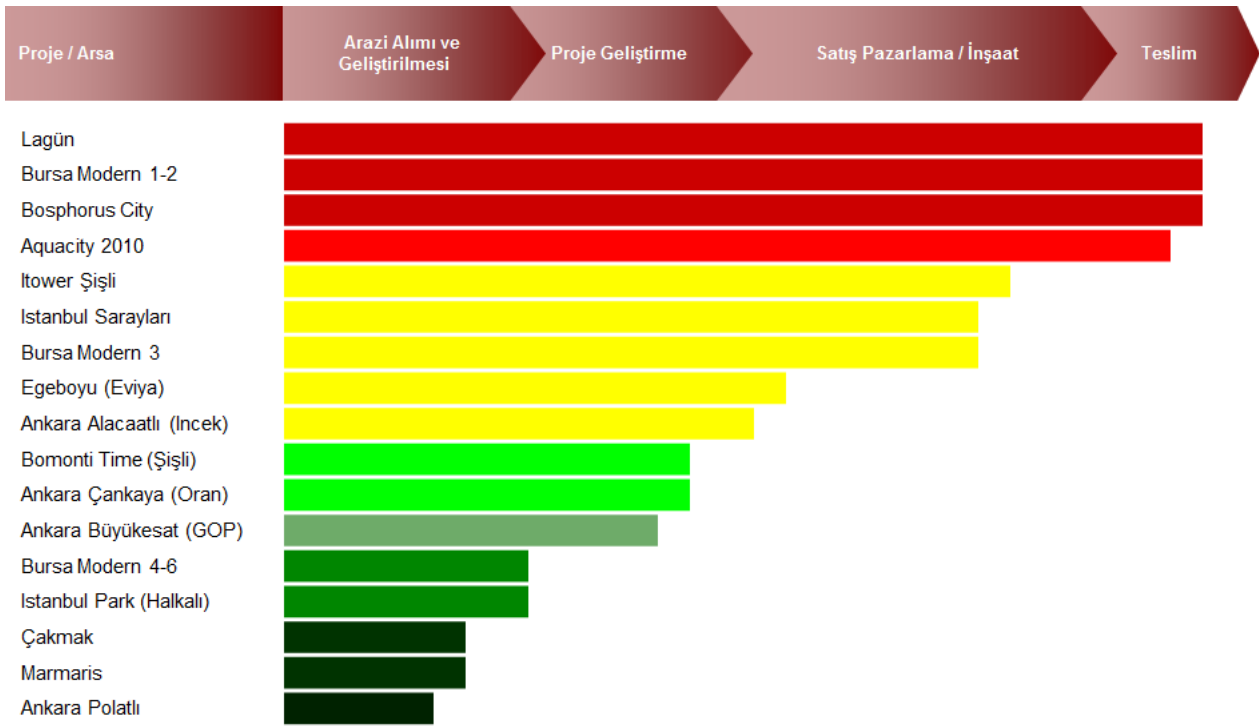


Yükselen faiz oranlarına ilave olarak 2011 yılının son çeyreğinde ihtiyaç ve taşıt kredisi standartlarında gözlenen sıkılaşma söz konusu kredilerin büyüme oranları üzerinde belirleyici olmuştur. Kredi Eğilim Anketine göre bankalar 2012 yılının ilk çeyreğinde ihtiyaç kredilerine ilişkin standartlarda bir miktar gevsemeye gitmiş, konut kredilerinde ise emlak piyasasına ilişkin olumsuz beklentiler nedeniyle sınırlı oranda bir sıkılaşmaya gitmiştir. İhtiyaç kredilerine dair standartlarda ise bankalar arasındaki rekabet kredi standartlarını gevşetici yönde çalışmışken, risk algılamasına ilişkin unsurlar standartları sıkılaştırıcı rol oynamıştır. Buna ek olarak, tüketici kredilerinin tüm türlerinde faiz dışında alınan ücret ve komisyonlara ilişkin koşullarda ilk çeyrekte bir sıkılaşma olduğu görülmektedir. Nisan ayında yayımlanmış olan Kredi Eğilim Anketine göre ikinci çeyrekte kredi standartlarının başta ihtiyaç kredilerinde olmak üzere tüm tüketici kredisi türlerinde bir miktar gevşetilebileceği beklentisi rapor edilmiştir. Nitekim, ihtiyaç ve konut kredilerinde faiz oranları, Ekim ayındaki parasal sıkılaştırmanın ardından kaydedilen hızlı artışın ardından ilk çeyrekte ılımlı bir gerileme eğilimine girmiş ve yılın ikinci çeyreğinde bir miktar daha düşmüştür. Söz konusu gelişmeler bankaların önceki iki çeyrekte kredi riskine dair yoğunlaşan endişelerinin 2012 yılının ikinci çeyreğinden itibaren hafiflediğini ortaya koymaktadır.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2012'nin ilk yarısında, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.06.2012 itibari ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimizin devam eden projelerine ve portföyünde yer alan arsalar üzerinde geliştirilmesi planlanan projelere ilişkin etap bilgisi, satılabilir alan, toplam ünite sayısı, 30.06.2012 itibariyle güncel satış ve teslim verileri aşağıdaki tablolarda gösterilmektedir. Arsalar için verilen değerler, arsanın bulunduğu bölgenin imar hakları, geliştirilecek olan projenin büyüklüğü ve muhtemel ünite tipleri dikkate alınarak hesaplanan tahmini değerlerdir. Bu değerler mimari projenin kesinleşmesi ve inşaat ruhsatlarının alınmasına kadar değişiklik gösterebilmektedir.

Sınpaş GYO Tarafından Geliştirilen Projeler	Şehir	Arazi Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Toplam Konut Adedi	Din Satışı Tamamlanan Konut Adedi (30.06.12)	Henüz Din Satışı Gerçekleşmemiş Konut Adedi (30.06.12)	Satış Tamamlama %	Teslim Edilen Konut Adedi (30.06.12)	Başlangıç	Bitiş	Sınpaş GYO Payı ¹⁾	
Lagün	İstanbul	182.786	136.684	515	504	11	98%	473	2007	2010	78%	
Bursa Modern 1-2	Bursa	85.813	196.657	1.466	876	590	46%	595	2007	2013	100%	
Bosphorus City	İstanbul	246.892	347.367	2.796	2.594	202	93%	2.393	2008	2011	100%	
Aquacity 2010	İstanbul	55.969	121.667	1.118	1.096	112	98%	602	2009	2012	85%	
İstanbul Sarayları	İstanbul	124.281	183.094	1.288	775	425	68%	-	2010	2013	100%	
Ankara Alacaatlı (İncek Life)	Ankara	145.753	95.000	556	254	296	46%	-	2012	2014	100%	
Projeler Toplamı		809.816	1.881.769	7.845	5.888	1.956	76%	4.063				
Eviya Gayrimenkul Tarafından Geliştirilen Projeler												
Egeboyu	İstanbul	40.548	87.495	644	438	214	67%	-	2011	2013	100%	
Toplam		40.548	87.495	644	438	214	67%	-				
Hasılat Payı Alınan Projeler												
İtöwer ²⁾	İstanbul	4.243	23.651	213	137	76	64%	-	2011	2013	58%	
Hasılat Payı Alınan Arsalar Toplamı		4.243	23.651	213	137	76	64%	-				
Devam Eden Projeler Genel Toplamı		884.666	1.152.879	8.582	6.378	2.206	75%	4.063				

¹⁾ Paylaşım yüzdesi %100 olan arsalar Sınpaş GYO mülkiyetindedir.

²⁾ Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. %99,9 Sınpaş GYO iştirakindedir.

³⁾ Sınpaş GYO, İtöwer Projesi arsası hariç diğer bütün projelerinde projeyi geliştiren taraftır. İtöwer Projesinin yer aldığı Şişli 1167-1 arsası Sınpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme uyarınca, Şişli 1167-1 parselde Sınpaş GYO hasılatın %55 pay almaktadır ve ünitelerin maliyetleri tamamını projeyi geliştiren FER tarafından karşılanmaktadır. FER Gayrimenkul özyapısını arsada bir ofis projesi geliştirmiş ve projenin inşaatına Mart 2011'de başlamıştır. Proje toplam 23.651 m2 satılabilir alan ve 213 üniteden oluşmaktadır. Söz konusu projede FER Gayrimenkul'un Sınpaş GYO'ya ödenecek hasılatın %55'ini karşılık aldığı minimum hasılat tutarı 30 milyon ABD dolarıdır.

Geliştirilen Arsalar	Şehir	Arsa Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Toplam Konut Adedi	Öngörülen Başlama	Öngörülen Bitiş	Sinpaş GYO Hasılat Payı (%)
Bomonti Time (Şişli)	Istanbul	18.326	70.000	441	2012	2014	51%
Ankara Çankaya (Oran)	Ankara	26.905	87.500	513	2012	2014	77%
Ankara Büyükşehir (GOP)	Ankara	22.572	45.144	350	2013	2015	100%
Marmaris	Marmaris	173.680	85.944	850	2013	2015	65%
İstanbul Park (Halkalı)	Istanbul	41.884	56.543	550	2013	2015	100%
Bursa Modern 4-6	Bursa	77.496	201.912	1.322	2013	2015	100%
Çakmak	Istanbul	86.727	123.000	1.200	2013-2014	2015-2016	100%
Ankara Polatlı	Ankara	280.812	160.000	1.600	2014-2015	2016-2017	100%
Arsalar Toplamı		728.402	830.043	6.826			

1- Paylaşım yüzdesi %100 olan arsalar Sinpaş GYO mülkiyetindedir.

2- Marmaris Projesinde 85.944 m2 alana ek olarak 40.000 m2'lik alana sahip otel kompleksi planlanmaktadır.

Lagün projemizde tüm etaplarda inşaatlar tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutlar alıcılara büyük oranda teslim edilmiştir. Önsatışı gerçekleşen unitelerin teslimlerine 2012 yılında da devam edilmektedir.

Bursa Modern projemizde 1. ve 2. etapta inşaat tamamlanmış olup inşaatı tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmeye devam etmektedir. Bu etaplarda önsatışı gerçekleşip henüz teslimi tamamlanmamış ünitelerin teslimlerinin 2012 içerisinde tamamlanması hedeflenmektedir. 3. etap önsatışlarına ise Aralık 2010 itibari ile başlanmıştır. Bu etap henüz inşaa aşamasında olup öngörülen inşaat tamamlama tarihi 2013'ün ilk çeyreğidir. 1.,2. ve 3. etaplarda kalan ünitelerin satışları devam etmektedir.

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

Aquacity 2010 projemizin 1. ve 2. etaplarının satışlarına Mart 2009'da 3. etabın satışlarına ise Ekim 2009'da başlanmıştır. Proje inşaatının 2012 yılında tamamlanması planlanmakta olup teslimatlara devam edilmektedir.

İstanbul Sarayları projemizin 1. etabında Şubat 2010, 2. etabında Eylül 2010, 3. etabında ise Nisan 2011 döneminde önsatışlara başlanmıştır. Bu projemizde 1. etabın 2012'nin son çeyreğinde, 2. ve 3. etapların ise 2013 yılında tamamlanması planlanmaktadır.

Itower (Şişli 1157-1) Sinpaş GYO, Itower Projesi arsası hariç diğer bütün projelerinde projeyi geliştiren taraftır. Itower Projesi'nin yer aldığı Şişli 1157-1 arsası Sinpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır. Sözleşme uyarınca, Şişli 1157-1 parselde Sinpaş GYO hasılattan %58 pay almakta ve üretim maliyetleri tamamen projeyi geliştiren FER tarafından karşılanmaktadır. FER Gayrimenkul sözkonusu arsada bir ofis projesi geliştirmiş ve projenin önsatışlarına Mart 2011'de başlamıştır. Toplam 23.651 m2 satılabilir alan ve 213 uniteden oluşan projede FER Gayrimenkul'un Sinpaş GYO'ya ödemeyi taahhüt ettiği minimum hasılat tutarı 30 milyon ABD dolarıdır. Söz konusu projenin inşaatının 2012'nin sonunda tamamlanması hedeflenmektedir.

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

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

Kira Gelirleri

Konut Projeleri tamamlandıkça içerisinde yer alan ticari uniteler de kiralanmaktadır. Kiralanan uniteler konut projelerini tamamlayıcı nitelikte olup daha çok ufak market, kuaför, cafe, eczane, okul vb. niteliktedir.

SINPAŞ GYO A.Ş. TİCARİ ALANLAR MEVCUT TOPLAM GELİRİ (AYLIK KDV siz)					
Proje	Toplam Alan (m2)	Boş Alan (m2)	Dolu Alan (m2)	Dolu Alan Aylık Kira Geliri	TL/m2 (Aylık Ortalama)
AQUA CITY 2010	2.936	977	1.959	43.660	22
BOSPHORUS CITY	10.161	130	10.031	156.333	16
BURSA MODERN	18.748	6.493	12.255	141.650	12
İNCEK LIFE	10.000	0	10.000	100.000	10
LAGÜN	218	0	218	9.000	41
Genel Toplam	42.063	7.600	34.463	450.643	13

Kira Başlangıç Tarihi	Aqua City 2010	Bosphorus City	Bursa Modern	Incek Life	Lagün	TOPLAM
2010						
Mayıs					6.000	6.000
2011						
Mart					3.000	3.000
Nisan		7.000				7.000
Eylül		10.000	13.000			23.000
2012						
Şubat			800			800
Mart			21.850			21.850
Haziran		56.000	1.000			57.000
Ağustos	43.660		5.000			48.660
Eylül			100.000	100.000		200.000
2013						
Eylül		83.333				83.333
Aylık Kira Geliri Toplam (TL - KDV Hariç)	43.660	156.333	141.650	100.000	9.000	450.643

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları

Şirketimiz 25 milyon TL nominal sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24,9'una iştirak etmiş bulunmaktadır.

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

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 42.896 m²'lik satılabilir alana sahip 361 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 30.06.2012 itibari ile konutların %92'sinin önsatışı tamamlanmıştır.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Yeni şirketin piyasa değeri 30.06.2012 itibari ile 807 milyon TL'dir. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında 6 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan, büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'da %6,93 oranında hisseye sahiptir.

Şirket, İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyüne sahiptir. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık vermeyi planlayan Şirket'in ilk yatırımı Akasya Projesi'dir. Proje, Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını oluşturmaktadır. İstanbul Acıbadem'de 129.207 m² büyüklüğünde bir arsa üzerinde

geliştirilen proje, üç etaptan oluşmaktadır. 1. ve 2. etaplarında geliştirilen 888 konutun tamamının, 3. etapta yer alan 456 konutun ise 384'ünün ön satışı 30.06.2012 itibarıyla tamamlanmıştır. Proje'de 1. ve 2. etap teslimleri büyük oranda tamamlanmış olup 3. etap teslimlerinin 2013'te gerçekleştirilmesi planlanmaktadır. Bu konutlara ek olarak inşa edilen, 85.000 m2 kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezinin ise 2013'te açılması öngörülmektedir.

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

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

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

İstanbul Sancaktepe'de yer alan 40.548 m2 büyüklüğündeki arsa dışında kayda değer bir aktifi ve borcu bulunmayan Şirket, bu arsada EgeBoy isimli bir konut projesi üzerinde çalışmalar yürütmektedir. İsmi Ege'ye özgü peyzaj dokusundan alan proje, 644 konut ve 67.456 m² satılabilir konut alanına sahiptir. 2011'in Kasım ayında projenin ön satışlarına başlanmış ve 30.06.2012 itibarıyla 430 adet konutun önsatışı gerçekleştirilmiştir.

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

Bina, Proje ve Arsa Portföyü	Şehir	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi (*)		Rapor Kapsamı	Rapor Tarihi	Rapor Tarihi İbresi İle Sınpaş GYO Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL - KDV Hariç)
		Harmoni	Reel			
Avangarden Projesi	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudulu Mahallesi'nde Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 6837 ve 6707 numaralı parseller üzerindeki Avangarden Projesi'nde kalan bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	3.623.000 TL
Rumeli Konakları Projesi	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi'nde Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 1022 numaralı parsel üzerindeki 6 adet bağımsız bölümlerin (konut), Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	7.137.800 TL
Lagün Projesi	İstanbul	Reel		İstanbul İl, Sancaktepe İlçesi, Semandra Mahallesi, 3243 ada 5 parsel üzerinde kayıtlı olan Lagün Konut Projesi'nde yer alan 94 adet bağımsız bölümün (52 adet konut, 2 adet soani ünite) güncel değer tespitini yapması amacıyla hazırlanmıştır.	06.01.2012	55.380.800 TL
Burşa Modern Projesi	Burşa	Harmoni		Burşa İl, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 301 Ada 11, 12, 13, 16, 20, 21, 22, 23 parsel, 382 ada 5, 6, 7 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Burşa Modern Projesi ve Burşa İl Mudanya İlçesi, Kamyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	342.224.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Kültürpark İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sınpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır. (347 Adet Konut + 29 Adet Ticari Ünite)	29.12.2011	342.181.200 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Sancaktepe İlçesi, Sığırcı Mahallesi, 1 Pafta 1950 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen, 1.132 adet bağımsız bölüme sahip (1.118 adet konut+14 soani ünite) Sınpaş Aquacity 2010 projesinde, değerlendirme raporu ibresi ile ulaştırılan inşaat seviyesi dikkate alınarak hesaplanmış Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen %65'lik hasılat payı ölçülebilen değerlerin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	159.957.200 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Kültürpark İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel ve üzerinde inşa edilmekte olan İstanbul Sarayları Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme tarihi ibresi tarafların görüşü kısmını güncel değerlerin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	258.764.996 TL
İtiner Projesi (Şişli 1157 - 3)	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde, 1157 ada 3 parsel üzerinde gerçekleştirilen, I-Tower Bonolü Projesinin rapor tarihi ibresi ile mevcut durumunun Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	57.869.548 TL
Egeboyu Araza (Eviya Gayrimenkul Geliştirme)	İstanbul	Reel		İstanbul İl, Sancaktepe İlçesi, Semandra Mahallesi, 243E4D pafta 0258 adada konumlu toplam 48.548,6 m ² alana sahip 25 parsel no'lu arsadan, güncel piyasa arazi değerlerini tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır. (Değerleme tarihi ibresi ile henüz proje inşaat faaliyetleri başlamamış olduğu için arsa değeri verilmiştir.)	26.12.2011	46.630.800 TL
İstanbul-Şişli-Bonolü 994 Ada 54,55,56,57 (Arsa)	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Şişli İlçesi, Cunda Mahallesi'nde, üzerinde Sınpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan hisseli mülkiyet yapıdaki 994 ada 54, 55, 56, 57 parsel no'lu toplam 18.326 m ² alana sahip 4 adet arsanın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	38.717.235 TL
Ankara Çankaya Büyükesen (Arsa)	Ankara	Harmoni		Ankara İl Çankaya İlçesi Büyükesen Mahallesi Büyükesen Vadisi Katlı Döngümlü ve Otelin Proje Alanı içerisinde yer alan 25234 ada 1 parselde kayıtlı 22.572 m ² arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	48.529.800 TL
Ankara Alacatlı (Arsa)	Ankara	Harmoni		Ankara İl, Yenimahalle İlçesi, Alacatlı Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarına göre 223 adet inarlı 145.204 m ² arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	11.01.2012	81.155.186 TL
Marmaris (Arsa)	Marmaris	Harmoni		Muğla İl, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sınpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki toplamda 173.688 m ² alana sahip arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	184.996.800 TL
Ankara Çankaya Dikmen (Arsa)	Ankara	Harmoni		Ankara İl Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Sesi Etaj Kentel Döngümlü ve Otelin Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde kayıtlı 26.305 m ² arsa niteliğindeki taşınmazın Sınpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	86.046.800 TL
Çakmak (Arsa)	İstanbul	Ace		Değerleme raporu, İstanbul İl, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, F2202003D pafta: • 2424 ada 1 parsel, • 2425 ada 1, 2, 3 parseller, • 2426 ada 1 parsel, • 2427 ada 1, 2 parsel, • 2428 ada 1 parsel, • 2429 ada 1 parsel, • 2430 ada 2 parsel, • 2431 ada 2, 3, 4, 5, 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sınpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerlerini tespit edilmesi ile yapılır. (Sınpaş GYO payına düşen arsa alanı 88.416 m ² 'dir)	30.12.2011	182.164.000 TL
Ankara Polatlı (Arsa)	Ankara	Harmoni		Ankara İl, Sincan İlçesi, Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretmepe Mevii, Ankara-Eskişehir korayoluna cephesi 142 ada 33 parselde kayıtlı 200.812 m ² arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2011	10.400.000 TL
Halkalı Güney 6 Ayrı Parsel Alanı (Arsa)	İstanbul	Harmoni		İstanbul İl, Kültürpark İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerinde Sınpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1 ve 19 parseller ile Sınpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 681 ada, 20 ve 22 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır. (Araza toplam alanı 100.903 m ² , Sınpaş GYO payına düşen taşınmaz arsa alanı 96.567 m ² 'dir)	29.12.2011	112.568.133 TL

(*) Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-99

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 6837 numaralı parsel ve 6787 numaralı parsel üzerinde Avangarden Projesi kapsamında kalan bağımsız bölümlerin (konut) Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul

Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı:

Konu gayrimenkuller Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde yer almakta olup gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapora konu bağımsız bölümünlerin bulunduğu 6837 ve 6787 parseller üzerindeki proje tamamlanmış olup sadece değerlendirilme konusu bağımsız bölümler için değer takdir edilmiştir. Bağımsız bölümünün değer takdirinde emsal karşılaştırma analizi yöntemi kullanılmıştır. Rapora konu gayrimenkullerin tamamı değerlendirilme tarihi itibarı ile tapu kayıtlarında Sinpaş GYO'ya aittir.

LONDRA TOWER								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6837	Tip1-01	26NK	A	54	145	269.444	485,000	489.850
PARIS RESIDENCE								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6837	Tip1-02	4NK	B	12	155	262.222	472,000	476.720
6837	Tip1-02	Z	C	3	160	240.000	432,000	436.320
6837	Tip1-02	4NK	D	6	155	262.222	472,000	476.720

AMSTERDAM YALILARI								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6837	Tip2-04	2NK	A2	3	108	156.667	282,000	284.820
6837	Tip2-04	3NK	A2	4	121	183.889	331,000	334.310
6837	Tip2-05	Z	D1	1	116	230.000	414,000	418.140
6837	Tip2-05	1NK	D1	2	120	207.222	373,000	376.730

LOFT YALILARI								
Parsel	Blok	Kat	Giriş	B.B. No	Brüt Alan	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (USD)	TOPLAM DEĞER KDV HARİÇ (TL)	TOPLAM DEĞER (%1) KDV DÂHİL (TL)
6787	Tip1	2NK	D2	3	105	201.111	362,000	365.620
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM DEĞERİ						2.012.778	3.623.000	3.659.230

Değerleme tarihi itibari ile değerlendirme konusu bağımsız bölümler için KDV hariç 3.623.000 TL değer takdir edilmiştir.

Rumeli Konakları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-105

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriya köy Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 1622 numaralı parsel üzerindeki 6 adet bağımsız bölümün (konut) , Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Değerleme konusu bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemi ile değer tahmini yapılmıştır. Rapora konu gayrimenkullerin tamamı değerlendirme tarihi itibari ile tapu kayıtlarında Sinpaş GYO'ya aittir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin değerlendirme raporu tarihi itibari ile toplam pazar değeri, KDV hariç 7.137.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alanı m²	Birim Satış Değeri, USD	*Nihai Değer, USD (KDV Hariç)	*Nihai Değer, USD (KDV Dahil)	Nihai Değer, TL (KDV Hariç)	Nihai Değer, TL (KDV Dahil)
TT-10 (Manolya-2)	297,50	2,454	730,000	861.400	1.314.000	1.550.520
TT-30 (Manolya-4)	297,50	2.151	640.000	755.200	1.152.000	1.359.360
TT-31 (Manolya-5)	297,50	2.235	665.000	784.700	1.197.000	1.412.460
TT-35 (Manolya-9)	297,50	2.185	650.000	767.000	1.170.000	1.380.600
Tİ4-89 (Frezya-14/1)	323,22	1.980	640.000	755.200	1.152.000	1.359.360
Tİ4-90 (Frezya-15/2)	323,22	1.980	640.000	755.200	1.152.000	1.359.360
			3.965.000	4.678.700	7.137.000	8.421.660

Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2012 – SNP-1112009

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı olan Lagün Konut Projesi'nde yer alan 94 adet bağımsız bölümün (92 adet konut; 2 adet işyeri) güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Lagün Projesi rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olup portföyde yer alan bağımsız bölümlerin değeri tespit edilmiştir. Arsa sahibi ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış hasılatın %22,44'ü arsa sahibinin payı olup Sinpaş GYO'ya düşen pay toplam değer %77,56'sı olarak takdir edilmiştir. Bu bağlamda Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Sinpaş GYO'ya düşen payının Toplam Pazar Değeri değerlendirilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarı ile Katma Değer Vergisi Hariç 55.380.000 TL olarak takdir edilmiştir.

94 ADETTAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
71.402.000	39.889.385	29.361.790	79.966.113

94 ADETTAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO' YA AİT HİSSESİNİN (%77,56) DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
55.380.000	30.097.826	22.421.053	62.021.717

Bursa Modern Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011_400_100

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 301 Ada 11, 12, 13, 16, 20, 21, 22, 23 parsel, 302 ada 5, 6, 7 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

BAĞIMSIZ BÖLÜM SONUÇ DEĞER TABLOSU			
GAYRİMENKUL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	*TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)	**TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
301 Ada 11 Parsel	70 Adet Konut	20.255.000	20.457.968

301 ada 11 parselde yer alan 70 adet konut nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 20.255.000 TL olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKUL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	*TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)	**TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
301 Ada 12 Parsel	564 Konut	177.500.000	179.916.693

301 ada 12 parselde yer alan 564 konut nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 177.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

PROJE DEĞER TABLOSU				
GAYRİMENKUL	MEVCUT DURUM DEĞERİ			
	ARSA DEĞERİ, TL (KDV Hariç)	İNŞAİ YATIRIM BEDELİ (KDV Hariç)	*TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
301 Ada 13 Parsel	21.969.067	13.172.225	35.140.000	41.465.200
	PROJESİ TAMAMLANMASI HALİNDE DURUM DEĞERİ			
	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	*TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)		**TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
	388 Adet	93.117.000		94.048.500

301 ada 13 parselde yer alan ve inşaatı devam eden parselinin mevcut durum değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 35.140.000 TL olarak takdir edilmiştir.

ARSA SONUÇ DEĞER TABLOSU			
GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	*TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
301 Ada 20 Parsel	10.021,78	11.942.000	14.091.560
301 Ada 21 Parsel	83,46	-	-
301 Ada 22 Parsel	20.347,00	24.245.000	28.609.000
301 Ada 23 Parsel	86,16	-	-
302 Ada 5 Parsel	179,58	-	-
302 Ada 6 Parsel	41.124,83	52.272.000	61.680.960
302 Ada 7 Parsel	8.119,36	5.000.000	5.900.000
302 Ada 8 Parsel	135,53	-	-
TOPLAM		93.459.000	110.281.520

Toplamda 79.612 m² arsa alanına sahip 301 ada 20, 22 ve 302 ada 6 ve 7 parsellerin toplam arsa değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV hariç 93.459.000 TL olarak takdir edilmiştir.

301 ada 21, 23 parseller ve 302 ada 5 ve 8 parseller kamusal alan niteliğinde olup satış kabiliyeti bulunmadığından değer verilmemiştir.

BÜYÜK KULÜP SONUÇ DEĞER TABLOSU			
GAYRİMENKUL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
301 Ada 16 Parsel	38 Adet Dükkan	9.350.000	11.033.000
		TOPLAM KİRA DEĞERİ, TL/AY (KDV Hariç)	TOPLAM KİRA DEĞERİ, TL/AY (KDV Dahil)
		60.000	70.800

301 ada 16 parselde yer alan 38 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin toplam değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 9.350.000 TL olarak takdir edilmiştir.

301 ada 16 parselde yer alan 38 adet dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin toplam aylık kira değeri ise değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 60.000 TL olarak takdir edilmiştir.

TRİLYE MARİN SONUÇ DEĞER TABLOSU			
GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	TOPLAM DEĞER, TL (KDV Hariç)	TOPLAM DEĞER, TL (KDV Dahil)
118 Ada 2,3 Parsel ve 119 Ada 6,7,8 Parselde yer alan Sosyal Tesis	2.289	6.520.000	7.693.600
		TOPLAM KİRA DEĞERİ, TL/AY (KDV Hariç)	TOPLAM KİRA DEĞERİ, TL/AY (KDV Dahil)
		20.000	23.600

118 Ada 2,3 Parsel 119 Ada 6,7,8 Parselde yer alan sosyal tesis niteliğindeki Trilye Marin Kulüp Değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 6.520.000 TL olarak takdir edilmiştir.

118 Ada 2,3 Parsel 119 Ada 6,7,8 Parselde yer alan Trilye Marin Kulüp tesisinin aylık kira değeri ise değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV Hariç 20.000 TL olarak takdir edilmiştir.

BURSA - TOPLU DEĞER TABLOSU

Parsel	Değerleme Raporu Tarihi İtibari İle Açıklama	Değerleme Raporu İtibari İle KDV hariç Değer TL
301 Ada 11 Parsel	70 Adet Konutun Bağımsız Bölüm Değerlemesi	20.255.000
301 Ada 12 Parsel	564 Konutun Bağımsız Bölüm Değerlemesi	177.500.000
301 Ada 13 Parsel	İnşaatı devam eden 388 konuta sahip parselin mevcut inşaat tamamlanma seviyesi baz alınarak hesaplanmış değeri	35.140.000
301 Ada 16 Parsel	38 Adet Dükkan Nitelikli Bağımsız Bölümün Değerlemesi	9.350.000
301 Ada 20, 22 parsel ve 302 ada 6 ve 7 parseller	Toplam 79.612 m2 arsanın piyasa değeri	93.459.000
118 Ada 2,3 Parsel ve 119 Ada 6,7,8 parseller	Trilye Marin Kulüp'ün yer aldığı parsellerin değeri	6.520.000
TOPLAM DEĞER		342.224.000

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-102

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 877 adet bağımsız bölümün (847 konut + 29 ticari ünite + 1 adet dini tesis) Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilme amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Değerleme raporu Bosphorus City projesi kapsamındaki toplam 877 adet bağımsız bölümün (847 konut 29 ticari ünite+ 1 adet dini tesis) güncel satış değerlerini belirlemek amacıyla hazırlanmıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlardan 59 no'lu blok, site içine hizmet verecek dini tesis alanı olarak planlandığı için mevcut kullanım fonksiyonu sebebiyle satış ya da kiralanma kabiliyeti olmayacağından değerlendirme dışında tutulmuştur. Nihai olarak, toplam 847 konut, 29 ticari ünitenin değerlendirme raporu tarihi itibari ile değeri KDV hariç 342.181.200 TL olarak takdir edilmiştir.

	Toplam Değer, TL (KDV hariç)	Toplam Değer, TL (KDV dahil)	Toplam Değer, USD (KDV hariç)	Toplam Değer, USD (KDV dahil)
KONUT ÜNİTELERİ (847 Adet)	321.358.200	327.567.216	178.532.333	181.981.787
TİCARİ ÜNİTELER (29 Adet)	20.823.000	24.571.140	11.568.333	13.650.633
TOPLAM DEĞER	342.181.200	352.138.356	190.100.667	195.632.420

Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011_400_98

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 1.132 adet adet bağımsız bölümün (1.118 adet konut+14 adet ticari ünite) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin değer takdirinde emsal karşılaştırma analizi yöntemi kullanılmıştır.

Söz konusu projede arsa sahipleri ile yapılan sözleşme gereği proje kapsamındaki toplam 1.132 bağımsız bölümün %65'i Sinpaş G.Y.O. A.Ş. ye kalan %35'i ise arsa sahiplerine aittir. Bu bağlamda, Sinpaş G.Y.O. A.Ş. ye ait %65 payın bugünkü değeri ve projenin tamamlanmış olması durumundaki değeri hesaplanmıştır. Sinpaş GYO payına düşen değer, değerlendirme tarihindeki inşaat seviyesi dikkate alındığında KDV hariç 159.957.200 TL 'dir.

GAYRİMENKUL	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (KDV HARİÇ)		Mevcut İnşaat Seviyesindeki Toplam Değeri (KDV HARİÇ)	
TOPLAM DEĞER (1132 adet Bağımsız Bölüm (1.118 Adet Konut + 14 Adet Ticari Ünite))	323.800.000 TL	179.888.888 USD	246.088.000 TL	136.715.555 USD
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞME PAYI DEĞERİ (%65)	210.470.000 TL	116.927.777 USD	159.957.200 TL	88.865.111 USD

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-103

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel ve üzerinde inşa edilmekte ve tapu kayıtlarında Sinpaş GYO'ya ait olan İstanbul Sarayları projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Değerleme tarihi itibarı ile konu gayrimenkulün tamamlanmış kısmın, arsa değeri dahil değeri, mevcut izinler, proje giderleri, arazi düzenlemeleri dikkate alınarak takdir edilmiştir. Bu bağlamda projenin değerlendirme tarihi itibarı ile tamamlanmış kısmının değeri KDV hariç 250.764.996 TL olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	149.041.200
MEVCUT MALİYET (TL)	101.723.796
TOPLAM DEĞER (TL) – KDV Hariç	250.764.996
TOPLAM DEĞER (USD) – KDV Hariç	139.313.887

Itower (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-107

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde, 1157 ada 3 parsel üzerinde gerçekleştirilen, I-Tower Bomonti projesindeki Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 213 adet bağımsız bölümün (206 adet rezidans + 7 adet mağaza) Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Itower Projesi'nin yer aldığı arsa Sinpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır.

Sözleşme uyarınca, projede Sinpaş GYO hasılattan %58 pay almakta ve üretim maliyetleri tamamen projeyi geliştiren FER tarafından karşılanmaktadır. FER Gayrimenkul'un Sinpaş GYO'ya ödeme taahhüt ettiği minimum hasılat tutarı 30 milyon ABD dolarıdır.

Sözleşme koşulları, değerlendirme tarihi itibarıyla inşaat seviyesi ile yerine getirilmediğinden (inşaatın henüz bodrum kat seviyesinde olması nedeniyle) Sinpaş G.Y.O. A.Ş. sözleşme değeri, arsa değeri

olarak verilmiş olup değerlendirme raporu tarihi itibari ile Katma Değer Vergisi hariç 57.869.546 TL olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKUL	Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri		Mevcut İnşaat Seviyesindeki Toplam Değeri	
TOPLAM DEĞER (213 adet Bağımsız Bölüm)	96.000.000 USD	172.800.000 TL	40.749.414 USD	*73.348.945 TL
SİNPAŞ GYO A.Ş. SÖZLEŞME PAYI DEĞERİ	56.310.000 USD	101.358.000 TL	**32.149.748 USD	57.869.546 TL

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-106

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi de bulunan hisseli mülkiyet yapısındaki 994 ada 54, 55, 56, 57 parsel no'lu toplam 18.326 m2 alana sahip 4 adet arsanın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Değerlemeye konu gayrimenkuller üzerinde değerlendirme tarihi itibari ile henüz başlamış bir proje bulunmadığı için boş arazi değeri dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir. Bu bağlamda, sözkonusu arsalarda Sinpaş GYO payına düşen arsalardan toplam değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV hariç 38.717.235 TL olarak takdir edilmiştir.

Ada / Parsel No	Alanı, m ²	Sinpaş GYO Hissesi	Birim Değer TL/m ²	Hisseye düşen alan m ²	Değer, TL K. D.V. hariç
994 ada 54 parsel	2.696,54	49/300	4.500	440,43	1.981.935
994 ada 55 parsel	38,62	49/300	4.500	6,30	28.350
994 ada 56 parsel	255,36	49/300	4.500	41,71	187.695
994 ada 57 parsel	15.335,23	49/300	14.580	2.504.75	36.519.255
TOPLAM	18.325,75			15.143.813	38.717.235

Ada / Parsel No	Değer, TL K. D.V. hariç	Değer, TL %18 K. D.V. Dahil	Değer, USD K. D.V. hariç	Değer, USD %18 K. D.V. Dahil
994 ada 54 parsel	1.981.935	2.338.683	1.101.075	1.299.269
994 ada 55 parsel	28.350	33.453	15.750	18.585
994 ada 56 parsel	187.695	221.480	104.275	123.045
994 ada 57 parsel	36.519.255	43.092.721	20.288.475	23.940.401
TOPLAM	38.717.235	45.686.337	21.509.575	25.381.299

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2011 – SNP-1112008

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta 6258 adada konumlu toplam 40.548,8 m² alana sahip 25 parsel no'lu arsanın, güncel piyasa arazi değerinin tespit edilmesidir.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Gayrimenkul tapuda değerlendirme tarihi itibari ile Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. mülkiyetindedir. Seven Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Taahhüt A.Ş. ünvan değişikliğine giderek Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. olarak ismini değiştirmiştir. Değerleme tarihi itibari ile tapu kayıtlarının Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. olarak değiştirilme süreci devam etmektedir. Eviya %99,9 oranında Sinpaş GYO iştirakidir. Değerleme tarihi itibari ile Eviya'nın 40.548 m² arsa dışında kayda değer bir aktifi ve borcu bulunmamaktadır. Söz konusu arsanın rapor tarihi itibari ile değeri ise KDV hariç 46.630.000 TL olarak takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
46.630.000	25.480.874	18.955.285	55.023.400

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Sonuç Sayfası

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-95

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile boş arsa değeri tespit edilmiştir. Rapor tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın değeri KDV hariç 48.529.800 TL olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ (Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29284 ada, 1 Parsel)	BİRİM DEĞER, TL/m²	ALAN (m²)	K.D.V. HARİÇ TOPLAM DEĞER, TL	% 18 K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, TL	K.D.V. HARİÇ TOPLAM DEĞER, USD	K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, USD
	2.150	22.572	48.529.800	57.265.164	26.961.000	31.813.980

Ankara Alacaatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 11.01.2012 – 2011/94

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarına göre 223 adet imarlı, 145.204 m2 arsa vasıflı gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile gayrimenkullerin boş arsa değeri tespit edilmiştir. Rapor tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsaların toplam değeri KDV hariç 81.155.180 TL olarak takdir edilmiştir.

GAYRİMENKULLER	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	K.D.V. HARİÇ TOPLAM DEĞER, (TL)	K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, (TL)	K.D.V. HARİÇ TOPLAM DEĞER, (USD)	K.D.V. DAHİL TOPLAM DEĞER, (USD)
KONUT ALANI (0,40 YAPILAŞMA KOŞULLU) 44638 ADA 4-5 PARSELLER	1.098	220	241.560	285.041	134.200	158.356
KONUT ALANI (0,85 YAPILAŞMA KOŞULLU) 62306 ADA 2 PARSEL	113.228	600	67.936.800	80.165.424	37.742.667	44.536.347
TİCARET ALANI 62305 ADA 1 PARSEL	8.456	900	7.610.400	8.980.272	4.228.000	4.989.040
TEKNİK ALTYAPI ALANI 62306 ADA 1 PARSEL	3.010	110	331.100	390.698	183.944	217.054
ÖZEL ÖĞRETİM ALANI 62304 ADA 2 PARSEL	10.000	400	4.000.000	4.720.000	2.222.223	2.622.223
BELEDİYE HİZMET ALANI 62304 ADA 1 PARSEL	3.401	110	374.110	441.450	207.838	245.249

SOSYAL TESİS 62303 ADA 5 PARSEL	1.528	110	168.080	198.334	93.378	110.186
SAĞLIK TESİSİ 62303 ADA 2 PARSEL	1.983	110	218.130	257.393	121.183	142.996
CAMİ ALANI 62303 ADA 1 PARSEL	2.500	110	275.000	324.500	152.778	180.278
TOPLAM	145.204		81.155.180	95.763.112	45.086.211	53.201.729

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011/104

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki

- 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel
 - 3.632,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1858 parsel
 - 39.307,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1911 parsel
 - 54.714,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1912 parsel
 - 40.900,00 m² yüzölçümlü 1 pafta 1913 parsel ve
 - 25.618,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1914 parsel
- numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. (Toplamda 173.680m² arsa)

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Rapor tarihi itibari ile arsaların toplam değeri KDV hariç 164.996.000 TL olarak takdir edilmiştir.

BOŞ ARSA DEĞERİ (Muğla İli/Marmaris İlçesi) 1 Pafta, 1911-1912- 1913-1914-1595-1858 Parseller	*ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER, TL/m ²	*TOPLAM DEĞER, TL (K.D.V. Hariç)	*TOPLAM DEĞER, TL (%18 K.D.V. Dahil)	*TOPLAM DEĞER, USD (K.D.V. Hariç)	*TOPLAM DEĞER, USD (%18 K.D.V. Dahil)
	173.680	950	164.996.000	194.695.280	91.664.444	108.164.044

**Değerleme konusu gayrimenkuller 6 ayrı parselden oluşmakta olup bazı parseller sahile cepheli diğer parseller ulaşımı sağlamaktadır. Bu sebeple söz konusu gayrimenkullerin tamamına proje geliştirilmesinin daha fizibil olacağı kanaatine varıldığından parsel bazında değerlendirilmemiştir.*

Ankara Çankaya Dikmen Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011-400-96

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde kayıtlı 26.905 m² arsa niteliğindeki taşınmazın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan hissesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul hisseli mülkiyet yapısında olduğu için 26682/26905 oranındaki Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse payının değerlendirme raporu tarihi itibari ile değeri KDV hariç 80.046.000 TL olarak takdir edilmiştir.

SİNPAŞ G.Y.O. A.Ş. HİSSE DEĞERİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	HİSSE ORANI	HİSSE PAYI m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	KDV HARİÇ TOPLAM DEĞER, TL
	26.905	26682/26905	26.682	3.000	80.046.000

Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2011 - 2011/0001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta;

- 2424 ada 1 parsel,
- 2425 ada 1, 2, 3 parseller,
- 2426 ada 1 parsel,
- 2427 ada 1, 2 parsel,
- 2428 ada 1 parsel,
- 2429 ada 1 parsel,
- 2430 ada 2 parsel,
- 2431 ada 2, 3, 4, 5, 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyet yapısında olduğu için Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse payına düşen toplam 88.416 m2 arsanın değeri değerlendirme raporu tarihi itibari ile KDV hariç 102.164.098 TL (53.587.253,40 USD) olarak takdir edilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ m2	SİNPAŞ GYO HİSSE ORANI	SİNPAŞ YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m2)	PİYASA DEĞERİ KDV HARIÇ TL	PİYASA DEĞERİ KDV DAHİL TL
F22D23D3D	2424	1	45.614,25	163 / 300	24.783,743	1250	32.500.153,13 TL	38.350.180,69 TL
				13 / 800	741,232	1250		
				25 / 2.400	475,148	1250		
F22D23D3D	2425	1	6.058,88	155 / 2.400	391,303	1250	489.128,33 TL	577.171,43 TL
F22D23D3D	2425	2	4.646,53	353 / 600	2.733,708	1500	4.100.562,73 TL	4.838.664,02 TL
F22D23D3D	2425	3	14.694,99	1 / 16	918,437	1250	7.225.036,75 TL	8.525.543,37 TL
				794 / 2.400	4.861,593	1250		
F22D23D3D	2426	1	22.640,62	9 / 16	12.735,349	1250	15.919.185,94 TL	18.784.639,41 TL
F22D23D3D	2427	1	12.333,23	629 / 1.200	6.464,668	1250	8.080.835,07 TL	9.535.385,39 TL
F22D23D3D	2427	2	4.432,23	29 / 800	160,668	600	1.408.341,08 TL	1.661.842,48 TL
				11 / 2.400	20,314	600		
				1173 / 2.400	2.166,252	600		
F22D23D3D	2428	1	7.856,77	1288 / 2.400	4.216,467	1250	5.270.583,21 TL	6.219.288,19 TL
F22D23D3D	2429	1	27.500,29	1 / 400	68,751	1250	19.407.756,74 TL	22.901.152,96 TL
				23 / 800	790,633	1250		
				1280 / 2.400	14.666,821	1250		
F22D23D3D	2430	2	1.179,27	971 / 2.400	477,113	1500	715.669,48 TL	844.489,99 TL
F22D23D3D	2431	2	14.888,45	71 / 2.400	440,450	600	4.068.268,96 TL	4.800.557,38 TL
				3 / 800	55,832	600		
				1007 / 2.400	6.246,945	600		
F22D23D3D	2431	2	14.888,45	6 / 2.400	37,221	600		
F22D23D3D	2431	3	3.806,90	1220 / 2.400	1.935,174	600	1.177.283,83 TL	1.389.194,91 TL
				11 / 2.400	17,448	600		
				6 / 2.400	9,517	600		
F22D23D3D	2431	4	1.982,96	253 / 480	1.045,185	600	635.538,68 TL	749.935,64 TL
				11 / 2.400	9,089	600		
				6 / 2.400	4,957	600		
F22D23D3D	2431	5	2.820,83	87 / 2.400	102,255	600	909.012,47 TL	1.072.634,71 TL
				11 / 2.400	12,929	600		
				6 / 2.400	7,052	600		
				1185 / 2.400	1.392,785	600		
F22D23D3D	2431	6	718,16	26 / 240	77,801	600	256.742,20 TL	302.955,80 TL
				11 / 2.400	3,292	600		
				6 / 2.400	1,795	600		
				1153 / 2.400	345,016	600		
TOPLAM			171.174,36		88.416,944		102.164.098,60 TL	120.553.636,34 TL

Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011/97

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayanlar Şirketi : Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam değeri KDV hariç 10.400.000 TL olarak takdir edilmiştir.

ARSA DEĞERİ Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenidoğan Köyü, 142 Ada, 33 Parsel	ALANI (m ²)	BİRİM DEĞER, TL/m²	K.D.V HARIÇ TOPLAM DEĞER (TL)	%18 K.D.V DAHİL TOPLAM DEĞER (TL)	K.D.V HARIÇ TOPLAM DEĞER (USD)	%18 K.D.V DAHİL TOPLAM DEĞER (USD)
	280.812	37	10.400.000	12.272.000	5.777.778	6.817.778

Halkalı Güney 6 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2011 – 2011/101

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller, 801 ada 1 ve 19 parseller ile Sinpaş GYO A.Ş. tam mülkiyetindeki 801 ada, 20 ve 22 parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayanlar Şirket: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

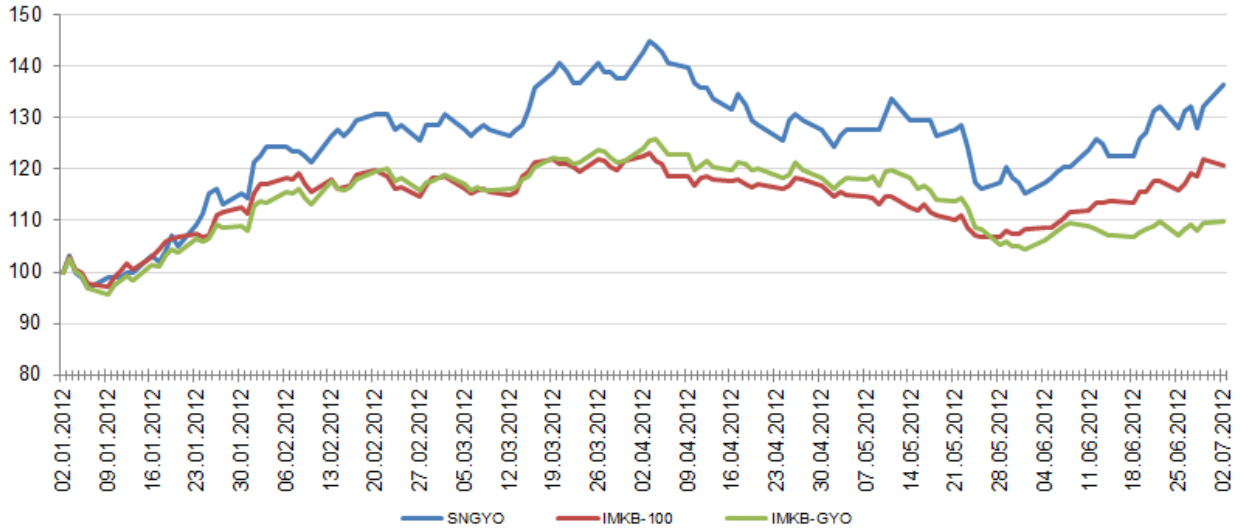
Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan tabloda görüleceği üzere arsaların bir kısmında hisseli mülkiyet söz konusudur (800 ada 5, 13 parsel ile 801 ada 1 ve 19 parseller). 801 ada 20 ve 22 parseller ise Sinpaş GYO'nun tam mülkiyetindedir.

Bu bağlamda, rapor tarihi itibari ile arsaların Sinpaş GYO payına düşen toplam değeri KDV hariç 112.566.133 TL olarak takdir edilmiştir.

ADA	PARSEL	ALAN, m ²	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN ALAN, m ²	İMAR PLANI FONKSİYONU	BİRİM DEĞER, TL/m ²	KDV HARİÇ		%18 KDV DAHİL	
							TOPLAM DEĞER, TL	TOPLAM DEĞER, USD	TOPLAM DEĞER, TL	TOPLAM DEĞER, USD
800	5	1.000,00	0,65055	650,55	KONUT	1.020	663.561	368.645	783.002	435.001
800	13	1.962,93	0,64776	1.271,51	SAĞLIK	700	890.057	494.476	1.050.267	583.482
801	1	12.000,00	0,65055	7.806,60	KONUT	1.020	7.962.732	4.423.740	9.396.024	5.220.013
801	19	37.115,55	0,81783	30.354,21	KONUT	1.050	31.871.921	17.706.623	37.608.867	20.893.815
801	20	14.940,45	TAM	14.940,45	TİCARET	1.400	20.916.630	11.620.350	24.681.623	13.712.013
801	22	41.884,36	TAM	41.884,36	KONUT	1.200	50.261.232	27.922.907	59.308.254	32.949.030
TOPLAM		108.903,29		96.907,68			112.566.133	62.536.741	132.828.037	73.793.354

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 2012 yılı ilk altı ayında gösterdiği performans IMKB Ulusal 100 Endeksi ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi ile karşılaştırmalı olarak aşağıdaki grafikte verilmiştir.



FINANSAL TABLOLAR

Bilanço - Varlıklar

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Haziran 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
Dönen Varlıklar		1.001.107.813	937.755.365
Nakit ve Nakit Benzerleri		31.696.385	27.642.095
Finansal Yatırımlar		18.046.576	17.687.850
Ticari Alacaklar		196.006.932	153.170.794
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6	4.593.354	10.952.625
-Ticari Alacaklar		191.413.578	142.218.169
Diğer Alacaklar		22.476.712	11.191.522
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		6.500.894	6.351.104
-Diğer Alacaklar		15.975.818	4.840.418
Stoklar	3	559.680.617	557.722.725
Diğer Dönen Varlıklar	3	173.200.591	170.340.379
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		27.668.250	13.910.164
-Diğer Dönen Varlıklar		145.532.341	156.430.215
Cari Olmayan / Duran Varlıklar		928.888.096	1.055.761.045
Ticari Alacaklar		153.513.423	128.858.267
Stoklar	3	562.473.547	691.749.790
Finansal Yatırımlar		56.526.176	81.717.189
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		15.807.785	15.750.868
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul		6.520.000	6.520.000
Maddi Duran Varlıklar	4	24.659.777	13.826.937
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	794.125	776.371
Diğer Duran Varlıklar	3	108.593.263	116.561.623
TOPLAM VARLIKLAR		1.929.995.909	1.993.516.410

Bilanço – Kaynaklar

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş 30 Haziran 2012	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler		615.306.829	558.760.770
Finansal Borçlar	3	185.683.027	95.975.790
Ticari Borçlar		62.069.936	111.249.571
- <i>İlişkili Taraflara Borçlar</i>	6	<i>3.531.951</i>	<i>14.013.991</i>
- <i>Diğer Ticari Borçlar</i>		<i>58.537.985</i>	<i>97.235.580</i>
Alınan Avanslar	3	336.990.492	327.605.713
Diğer Borçlar		29.243.924	22.918.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.319.450	1.010.737
Uzun Vadeli Yükümlülükler		274.749.832	384.212.502
Finansal Borçlar	3	165.759.191	186.342.810
Ticari Borçlar		174.588	37.660
Alınan Avanslar	3	108.593.530	197.647.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		222.523	184.420
ÖZKAYNAKLAR		1.039.939.248	1.050.543.138
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.039.939.248	1.050.543.138
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri		(5.664.156)	(5.664.156)
Hisse Senetleri İhraç Primleri		62.419.923	62.419.923
Değer Artış Fonları		-	22.094.067
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		20.419.369	9.673.982
Geçmiş Yıllar Karı		108.385.071	9.119.540
Net Dönem Karı		41.490.177	140.010.918
TOPLAM KAYNAKLAR		1.929.995.909	1.993.516.410

Gelir Tablosu

Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmiş	1 Ocak- 30 Haziran	Sınırlı incelemeden geçmiş	1 Ocak- 30 Haziran
	2012	2012	2011	2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER				
Satış Gelirleri	338.588.316	212.351.782	395.214.570	321.682.289
Satışların Maliyeti (-)	(257.979.998)	(164.341.454)	(259.970.181)	(208.417.681)
BRÜT KAR	80.608.318	48.010.328	135.244.389	113.264.608
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(33.051.893)	(16.224.903)	(24.591.080)	(15.307.970)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(13.274.343)	(6.831.202)	(7.705.664)	(5.081.791)
Diğer Faaliyet Gelirleri / (Giderleri)	3.453.621	1.245.053	4.231.248	2.611.612
FAALİYET KARI	37.735.703	26.199.276	107.178.893	95.486.459
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	56.917	111.675	-	-
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	54.180.555	27.224.087	17.658.540	13.308.336
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(50.482.998)	(34.237.022)	(5.661.934)	(1.377.119)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI	41.490.177	19.298.016	119.175.499	107.417.676
DÖNEM KARI	41.490.177	19.298.016	119.175.499	107.417.676
Diğer Kapsamlı Gelirler:				
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımların Değer Azalışı	(22.094.067)	(24.551.727)	-	-
Diğer Kapsamlı Gelir	(22.094.067)	(24.551.727)	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	19.396.110	(5.253.711)	119.175.499	107.417.676
Hisse Başına Kazanç	7	0,070	0,032	0,240

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	45.810.035	43.394.061
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.100.262.147	1.231.311.860
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	120.032.176	145.223.189
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	6.500.894	6.351.104
	Diğer Varlıklar		674.418.711	586.265.319
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	1.947.023.963	2.012.545.533
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	351.442.218	282.318.600
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.072.495.809	1.076.155.719
	Diğer Kaynaklar		523.012.936	653.998.214
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	1.947.023.963	2.012.545.533

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	27.763.459	25.706.211
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	80.951.072	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a), (b)	57%	61%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	7%	8%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	4%	0%	20%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	33%	26%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	1%	1%	10%

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler olup Seri:VI, No:11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümler çerçevesinde hazırlanmıştır.

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