

**SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.'NİN  
TAM BÖLÜNMESİ SURETİYLE  
SAHİP OLDUĞU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN BİR BÖLÜMÜNÜN  
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE DEVRİNE İLİŞKİN  
YÖNETİM KURULU RAPORU  
08.10.2017**

## 1. GİRİŞ

### 1.1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) yönetim kurulunun 08.10.2017 tarihinde yapmış olduğu toplantıda;

- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) "Tam Bölünme"si suretiyle, Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri **Ek/1**'de gösterilenlerin Sinpaş GYO tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Yapı'dan devralınmasına,
- Devralınan varlık ve yükümlülükler karşılığında, Sinpaş GYO'nun sermayesinin 520.246.683 TL artırılmasına ve eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi paylarının (toplam 235.362.178 TL nominal değerli payların) itfa edilerek Sinpaş GYO sermayesinin 600.000.000 TL'den 884.884.505 TL'ye yükseltilmesine,
- Mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakları kısıtlanmak suretiyle artırılan sermayeyi temsil eden 520.246.683 TL nominal tutarlı payların Sinpaş Yapı'daki eksilen 53.561.215 TL nominal değerli payları karşılığında ve her 1 TL nominal değerli Sinpaş Yapı payı için 9,71312326 TL nominal değerli Sinpaş GYO payı olmak üzere, Sinpaş Yapı'nın pay sahiplerine aşağıda belirtildiği şekilde verilmesine;

Pay Sahipleri	Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL)	Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL)	Pay Değişim Oranı
Avni Çelik	44.823.075	435.372.055	9,71312326
Ayşe Sibel Çelik	184.728	1.794.285	9,71312326
Berrin Çelik Ercivelek	185.575	1.802.516	9,71312326
Ahmet Çelik	3.136.138	30.461.695	9,71312326
Şenay Çelik	2.513.034	24.409.412	9,71312326
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.718.664	26.406.720	9,71312326
<b>Toplam</b>	<b>53.561.215</b>	<b>520.246.683</b>	<b>9,71312326</b>

- Bu amaçla Sinpaş GYO'nun esas sözleşmesinde gereken değişikliklerin yapılmasına,
- 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından Sinpaş GYO'nun müteselsilen sorumlu olacağıнын bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine eklenecek bir taahhütname ile taahhüt edilmesine,
- Yukarıda sayılan işlemler için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ve ilgili diğer kurumlardan izin alınmasına,

karar verilmiştir.



## 1.2. Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Kararı

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Sinpaş Yapı) yönetim kurulunun 08.10.2017 tarihinde yapılmış olduğu toplantıda;

1. Sinpaş Yapı'nın kendi sermayesinde sahip olduğu 10.375.000 TL tutarındaki payların itfa edilmesine,
2. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği çerçevesinde, Sinpaş Yapı'nın "Tam Bölünme"si suretiyle, Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerden;
  - a. Detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri **Ek/1**'de gösterilenlerin, Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye (Sinpaş GYO) devredilmesine,
  - b. Detaylı dökümü ve 30.06.2017 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerleri **Ek/2**'de gösterilenlerin, Sinpaş Yapı tarafından 30.06.2017 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş. (Simgen) unvanlı anonim şirkete devredilmesine,
  - c. Tam bölünüp tüm varlık ve yükümlülükleri devrolunan Sinpaş Yapı'nın sona ermesine ve unvanının ticaret sicilinden silinmesine,
3. Devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında alınacak Sinpaş GYO paylarının Sinpaş Yapı pay sahiplerine aşağıdaki şekilde verilmesine,

Pay Sahipleri	Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL)	Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL)	Pay Değişim Oranı
Avni Çelik	44.823.075	435.372.055	9,71312326
Ayşe Sibel Çelik	184.728	1.794.285	9,71312326
Berrin Çelik Ercivelek	185.575	1.802.516	9,71312326
Ahmet Çelik	3.136.138	30.461.695	9,71312326
Şenay Çelik	2.513.034	24.409.412	9,71312326
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.718.664	26.406.720	9,71312326
<b>Toplam</b>	<b>53.561.215</b>	<b>520.246.683</b>	<b>9,71312326</b>

4. Devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında alınacak Simgen paylarının Sinpaş Yapı pay sahiplerine aşağıdaki şekilde verilmesine,

Pay Sahipleri	Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL)	Simgen'den Verilecek Pay Tutarı (TL)
Avni Çelik	113.865.925	113.865.925
Ayşe Sibel Çelik	469.272	469.272
Berrin Çelik Ercivelek	471.425	471.425
Ahmet Çelik	7.966.862	7.966.862
Şenay Çelik	6.383.966	6.383.966
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	6.906.336	6.906.336
<b>Toplam</b>	<b>136.063.785</b>	<b>136.063.785</b>

5. Söz konusu işlemler için ilgili resmi kurum ve kuruluşlardan gerekli izinlerin alınmasına, karar verilmiştir.



## 2. TARAF ŞİRKETLERİ TANITICI GENEL BİLGİLER

### 2.1. Sinpaş GYO'yu Tanıtıcı Bilgiler

Sinpaş GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sinpaş GYO İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 609806 numarası ile kayıtlı olup Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 34349 Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Sinpaş GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	1,83%
Avni Çelik	B	61.505.715	10,25%
Avni Çelik	C	6.593.867	1,10%
Sinpaş Yapı	A	19.711.697	3,29%
Sinpaş Yapı	B	179.290.102	29,88%
Sinpaş Yapı	C	32.400.379	5,40%
Ahmet Çelik	C	9.934.695	1,66%
Ömer Faruk Çelik	B	12.420.639	2,07%
Ömer Faruk Çelik	C	26.069.848	4,34%
Servet Gay. Yat. Ort. A.Ş.	C	21.854.926	3,64%
Sinpaş GYO	C	3.960.000	0,66%
Diğer	C	215.307.190	35,88%
Toplam		600.000.000	100,00%

Sinpaş GYO esas sözleşmesine göre;

- A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.
- Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Buna göre Sinpaş GYO'nun devraldığı Sinpaş Yapı'dan devraldığı varlık ve yükümlülükler karşılığında çıkarılacak yeni paylar da yine C grubu ve hamiline yazılı olacaktır.

Sinpaş GYO'un bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2017 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

30.06.2017 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	1.159.010.124
Duran Varlıklar	1.125.890.859
Toplam Varlıklar	2.284.900.983
Kısa Vadeli Yükümlülükler	491.873.345
Uzun Vadeli Yükümlülükler	841.948.063
Özkaynaklar	951.079.575
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	951.079.575

01.01.2017 - 30.06.2017 Dönemi	TL
Hasılat	218.783.745
Satışların Maliyeti (-)	(191.805.740)
Brüt Kar/Zarar	26.978.005
Esas Faaliyet Karı/Zararı	7.603.648
Dönem Karı/Zararı	(53.548.266)
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	0
- Ana Ortaklık Payları	(53.548.266)

## 2.2. Sinpaş Yapı'yı Tanıtıcı Bilgiler

Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir. Sinpaş Yapı'nın iştirakleri arasında gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren şirketlerin yanı sıra sanayi ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren çeşitli şirketler de bulunmaktadır. Sinpaş Yapı İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 247495 numarası ile kayıtlı olup Dikilitaş Mh. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 34349 Beşiktaş İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Sinpaş Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	158.689.000	79,34%
Ayşe Sibel Çelik	654.000	0,33%
Berrin Çelik Ercivelek	657.000	0,33%
Sinpaş Yapı	10.375.000	5,19%
Ahmet Çelik	11.103.000	5,55%
Şenay Çelik	8.897.000	4,45%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	9.625.000	4,81%
Toplam	200.000.000	100,00%

Sinpaş Yapı'nın bağımsız denetimden geçmiş 30.06.2017 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan ana kalemler aşağıdaki gibidir:

30.06.2017 Tarihi İtibariyle	TL
Dönen Varlıklar	1.344.150.768
Duran Varlıklar	2.706.555.960
Toplam Varlıklar	4.050.706.728
Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.911.468.599
Uzun Vadeli Yükümlülükler	1.430.492.526
Özkaynaklar	708.745.603
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	703.994.703

01.01.2017 - 30.06.2017 Dönemi	TL
Hasılat	257.724.293
Satışların Maliyeti (-)	(184.521.563)
Brüt Kar/Zarar	73.202.730
Esas Faaliyet Karı/Zararı	44.351.881
Dönem Karı/Zararı	(109.493.604)
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(12.390.080)
- Ana Ortaklık Payları	(97.103.524)



### 3. SİNPAŞ GYO'YA DEVREDİLECEK VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Sinpaş Yapı'nın tam bölünme suretiyle Sinpaş GYO'ya devredeceği varlıklar ve yükümlülükler ile bunların 30.06.2017 tarihi itibariyle kayıtlı değerleri **Ek/1**'de yer almaktadır.

Sinpaş GYO'ya devredilmeyecek olmakla birlikte, Sinpaş Yapı'nın tam bölünme suretiyle yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye devredeceği varlık ve yükümlülükler ile bunların 30.06.2017 tarihi itibariyle kayıtlı değerleri **Ek/2**'de yer almaktadır.

### 4. TAM BÖLÜNME VE DEVİR İŞLEMİNİN GEREKÇESİ

Sinpaş GYO 30.06.2017 tarihi itibariyle 1 milyar TL'ye yakın bir özkaynak büyüklüğüne sahiptir. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi ile birlikte Sinpaş GYO'nun özvarlıklarının önemli ölçüde artması beklenmektedir. Bu büyümenin Sinpaş GYO için ölçek ekonomileri sağlayacağı, gelirlerinde yine önemli ölçüde artış meydana getireceği, her iki şirketin ayrı ayrı karşılamak zorunda kaldığı giderlerin bir bölümünden ise tasarruf edilebileceği ve böylece hisse başına net karın olumlu etkileneceği tahmin edilmektedir.

Diğer yandan Sinpaş GYO 30.06.2017 tarihi itibariyle 420.000.000 TL piyasa değerine sahip olup, İMKB'de işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklıkları içinde piyasa değeri büyüklüğüne göre yapılan sıralamada orta sıralarda yer almaktadır. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi ile birlikte Sinpaş GYO'nun piyasa değerinin de önemli ölçüde artacağı tahmin edilmektedir. Bu da Sinpaş GYO'nun gayrimenkul yatırım ortaklıkları içindeki konumunun güçlenmesi ve yabancı yatırımcıların daha çok ilgisini çekebilecek bir piyasa değerine ulaşmasını sağlayacaktır.

Son olarak, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden müstesna olup, Sinpaş GYO bu istisnadan faydalanmaktadır. Sinpaş Yapı ise böyle bir istisnadan faydalanmamakta ve kazançları üzerinden %20 oranında kurumlar vergisi ödemektedir. Devre konu varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş GYO'ya devredilmesi durumunda bunlardan elde edilen kazançlar için de kurumlar vergisi istisnasından faydalanma imkanı olacaktır.

### 5. DEĞERLEME VE DEĞİŞİM ORANI

DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 08.10.2017 tarihli uzman kuruluş raporunda Sinpaş GYO'nun özsermaye değeri 1.741.146.436 TL, Sinpaş Yapı tarafından Sinpaş GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri ise 1.519.739.712 TL olarak takdir edilmiştir.

Buna göre devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında Sinpaş GYO'nun sermayesinin 520.246.683 TL artırılmasının ve eşanlı olarak Sinpaş GYO'nun halihazırda sahip olduğu 3.960.000 TL nominal değerli kendi payları ile daha önce Sinpaş Yapı'ya ait olup devralma neticesinde Sinpaş GYO'nun sahip olacağı 231.402.178 TL nominal değerli kendi payları (toplam 235.362.178 TL nominal değerli paylar) itfa edileceğinden, 600.000.000 TL'den 884.884.505 TL'ye yükseltilmesinin makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

Uzman kuruluş raporunda yer alan tespitler ve her iki şirketin yönetim kurullarında alınan kararlar neticesinde; artırılan sermayeyi temsil eden 520.246.683 TL nominal tutarlı paylar; Sinpaş Yapı'daki eksilen 53.561.215 TL nominal değerli payları karşılığında ve her 1 TL nominal değerli Sinpaş Yapı payı için 9,71312326 TL nominal değerli Sinpaş GYO payı olmak üzere; Sinpaş Yapı'nın pay sahiplerine verilecektir.

## 6. BİRLEŞMENİN ÇALIŞANLAR VE ALACAKLILARA ETKİSİ

**Ek/1**'de yer alan varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş Yapı'dan Sinpaş GYO'ya devredilmesi Sinpaş GYO'nun özvarlıklarının büyümesini, mali gücünün ve borç ödeme kapasitesinin artmasını sağlayacaktır. Diğer yandan **Ek/2**'de yer alan ve yeni kurulacak Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye devredilecek varlıklarla Simgen daha küçük ölçekli bir şirket olarak faaliyet göstermeye başlayacak olup, kendi içinde mali gücü dengeli bir şirket durumunda olacaktır. Bu bakımdan tam bölünme ve devir işlemlerinin gerek Sinpaş Yapı'nın, gerekse Sinpaş GYO'nun alacaklılarını tehlikeye atacak bir durum arz etmediği düşünülmektedir.

Öte yandan devir işleminin her iki şirketin çalışanları bakımından önemli bir etki doğurmayacağı, Sinpaş Yapı'nın mevcut personelinin büyük bir kısmının Sinpaş GYO'ya, küçük bir kısmının ise Simgen'e geçirilmesi planlanmaktadır.

## 7. MUHTEMEL RİSKLER

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarına sağlanan kurumlar vergisi istisnası zaman zaman yeniden tartışılmakta ve bu istisnanın kaldırılması veya sınırlandırılması yönünde resmi olmayan görüşler kamuya yansımaktadır. İşbu rapor tarihi itibarıyla bu konuda bir düzenleme çalışması yapıldığına dair doğrulanmış bir bilgi bulunmamaktadır. Öte yandan böyle bir yasal değişikliğin gerçekleşmesi halinde, devir işlemi ile elde edilmek istenen amaçlardan biri olan kurumlar vergisi istisnasından faydalanma imkanının azalması veya tamamen ortadan kalkması söz konusu olabilir.

## 8. SONUÇ

**Ek/1**'de detayları verilen varlık ve yükümlülüklerin Sinpaş Yapı'dan Sinpaş GYO'ya devredilmesi sonucunda Sinpaş Yapı hissedarlarının Sinpaş Yapı sermayesinde eksilecek pay tutarları ile bunun karşılığında alacakları Sinpaş GYO paylarına dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	Sinpaş Yapı Sermayesinde Eksilecek Pay Tutarı (TL)	Sinpaş GYO'dan Verilecek Pay Tutarı (TL)	Pay Değişim Oranı
Avni Çelik	44.823.075	435.372.055	9,71312326
Ayşe Sibel Çelik	184.728	1.794.285	9,71312326
Berrin Çelik Ercivelek	185.575	1.802.516	9,71312326
Ahmet Çelik	3.136.138	30.461.695	9,71312326
Şenay Çelik	2.513.034	24.409.412	9,71312326
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	2.718.664	26.406.720	9,71312326
Toplam	53.561.215	520.246.683	9,71312326

Sinpaş GYO'nun devir öncesi ve (yatırımcıların ayrılma hakkı kullanmadığı kabul edilerek) devir sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Devir Öncesi			Devir Sonrası		
	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	1,83%	A	10.950.942	1,24%
Avni Çelik	B	61.505.715	10,25%	B	61.505.715	6,95%
Avni Çelik	C	6.593.867	1,10%	C	441.965.922	49,95%
Sinpaş Yapı	A	19.711.697	3,29%	A	0	0,00%
Sinpaş Yapı	B	179.290.102	29,88%	B	0	0,00%
Sinpaş Yapı	C	32.400.379	5,40%	C	0	0,00%
Ahmet Çelik	C	9.934.695	1,66%	C	40.396.390	4,57%
Ömer Faruk Çelik	B	12.420.639	2,07%	B	12.420.639	1,40%
Ömer Faruk Çelik	C	26.069.848	4,34%	C	26.069.848	2,95%
Servet Gay. Yat. Ort. A.Ş.	C	21.854.926	3,64%	C	21.854.926	2,47%
Sinpaş GYO	C	3.960.000	0,66%	C	0	0,00%
Ayşe Sibel Çelik	C	0	0,00%	C	1.794.285	0,20%
Berrin Çelik Ercivelek	C	0	0,00%	C	1.802.516	0,20%
Şenay Çelik	C	0	0,00%	C	24.409.412	2,76%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	0	0,00%	C	26.406.720	2,98%
Diğer	C	215.307.190	35,88%	C	215.307.190	24,33%
<b>Toplam</b>		<b>600.000.000</b>	<b>100,00%</b>		<b>884.884.505</b>	<b>100,00%</b>

İşbu rapor Sinpaş GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarına sunulmak üzere 08.10.2017 tarihinde hazırlanmıştır.

Ahmet Çelik  
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.  
Yönetim Kurulu Üyesi



Avni Çelik  
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yönetim Kurulu Başkanı





EK/1

**Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Tam Bölünmesi Suretiyle  
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Devredilecek Varlık ve Yükümlülükler**

**Varlıklar**

Hesap No	Hesap Adı	Yasal Kayıtlı Değeri (TL)
100.01	Nakit Kasası	32.479
100.02	Şantiye Kasaları	10.084
101.01	Portfoydeki TL Çekler	0
101.02	Portfoydeki USD Çekler	0
101.04	Tahsilattaki TL Çekleri	1.010.323
101.05	Tahsilattaki USD Çekleri	0
101.07	Karşılıksız TL Çekleri	0
102.01	Vadesiz Mevduat TL	7.964.474
102.02	Vadesiz Mevduat USD	14.529.254
102.03	Vadesiz Mevduat EURO	179.958
108.05	Kredi Kartı Slipleri	40.334
118.99	Diğer Çeşitli Menkul Kıymetler	0
120.01	Yurtiçi Alıcılar	25.676.883
120.10	Yurtiçi Alıcılar - Prodek	0
120.11	Konut Proje Müşterileri	304.287
120.21	Yurdisi Alıcılar	75
121.09	Alacak Senetleri	86.310.393
122.01	Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-533.166
126.01	Depozitolar	27.969
127.01	Ticari Alacaklar	0
128.01	Süphemli Ticari Alacaklar	102.138
129.01	Süphemli Ticari Alacaklar Karsiligi	-102.138
132.01	Istiraklerden Alacaklar	0
136.01	Diğer Çeşitli Alacaklar	8.044
136.03	Vergi Dairesinden Alacaklar	11.197.097
136.04	Asgari Geçim İndirimi - AGİ	22.277
150.01	İlk Madde	220.944
151.01	Yarı Mamuller	319.170.750
152.01	Mamuller	273.011.591
153.01	Ticari Mallar	89.487
157.01	Yoldaki Mallar	0
159.01	Verilen Sipariş Avansları	41.034.248
159.10	Verilen Sipariş Avansları - Prodek	0
159.21	Verilen Avanslar-Yurtdışı Tedarikçiler	0
177.01	Yıllara Yaygın Ins. ve Onarım Mlyt.	0
180.01	Gelecek Aylara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri	11.999.716
180.02	Gelecek Aylara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri	240.846
180.03	Gelecek Aylara ait giderler - Hizmet Giderleri	880
190.01	Devreden Malz Ve Hizmet KDV si	59.096.877
191.01	Mal ve Hizmet Alislari KDV	0
191.03	Satıslardan İade KDV	0
193.01	Mahsup Edilecek Gelir Vergisi	46.294
193.03	Geçici Kurumlar Vergisi	192.411
195.01	Personele Verilen İs Avanslari	281.830
196.01	Personel Ücret Avanslari	-7.040
221.01	Alacak Senetleri	171.448.598
222.01	Alacak Senetleri Rees.(-)	-4.689.764
226.01	Depozitolar-Teminatlar	120.218
226.04	Ortaklar/İgdaş Güv.Bedeli	0
226.10	Aqua City-1 İski	0
226.100	Belediyelere Yatırılan Yapı Denetim Ücretleri	0
226.11	Aqua City-2 İski	0
232.01	Senetli Alacaklar-Istiraklerden	0

240.01	Hisse Senetleri ve Ortaklık Paylari	0
242.12	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	84.376.619
242.14	Sinpaş GYO.Hisse Senetleri	50.591.274
242.16	Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic.A.Ş.	3.787.149
242.17	Constrall Şirketi - Katar	0
242.22	Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.	0
242.27	Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	16.000.000
242.28	Promotors Otomotiv Turz.Yat.Taş.El.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.	0
243.01	Istiraklere Sermaye Taahhütleri(-)	-3.000.000
245.05	Seranit Seramik A.Ş.	0
245.06	Uzman Enerji Sist.Elektrik Makina San.ve Tic.Ltd.Şti.	0
245.07	Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	0
245.10	Mikron-s Mikronize Min.End.A.Ş	0
245.16	GYE Elektrik Üretim Dağ.Proje İnş.Tur.Tic.A.Ş.	0
245.17	İntenser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	0
246.01	BO Sermaye Taahhütleri(-)	0
250.01	Arazi ve Arsalar	440.345.918
252.01	Binalar	148.231.943
253.01	Tesis, Makina, Cihazlar	4.208.168
254.01	Tasitlar	335.208
255.01	Demirbaslar	12.967.945
256.01	Diger Maddi Duran Varliklar	0
257.01	Birikmis Amortismanlar (-)	-14.827.783
258.01	Yapılmakta Olan Yatırımlar	0
260.01	Haklar	1.171.794
264.01	Özel Maliyetler	0
267.01	Diger Maddi Olmayan Duran Varliklar	772.310
268.01	Birikmis Amortismanlar (-)	-1.174.061
280.01	Gelecek Yillara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri	195.183.160
280.02	Gelecek Yillara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri	100.682
280.03	Gelecek Yillara Ait Proje - Hizmet Giderleri	293
Varlıklar Toplamı		1.958.109.268

#### Yükümlülükler

Hesap No	Hesap Adı	Yasal Kayıtlı Değeri (TL)
300.01	Banka Kredileri	7.485.671
301.01	Finansal Kiralama İşl. Borçlar	8.835.700
302.01	Ertelenmiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)	-538.173
303.01	UV Banka Kredileri Tak. Ve Faizleri	85.646.105
320.01	Yurtiçi Satıcılar	36.886.179
320.21	Yurtdışı Satıcılar	0
321.02	İleri Vadeli Senetler/Çekler	40.071.711
322.01	Borç Senetleri Reeskontu (-)	-460.549
326.01	Alinan Dep. ve Teminatlar	117.509
329.01	Yurt içi Ticari Borçlar	0
329.02	Şirket Kredi Kartı Harcamaları	0
335.02	Personele Ödenen Ücretler	542.026
335.03	Personele Ödenen Asgari Geçim İndirimi	22.277
335.04	Personel Kıdem Tazminatı Borçları	10.035
335.06	Yönetim Kurulu Üyeleri Borçları	0
335.09	Ödenecek İhbar Tazminatı	3.233
335.12	Personele Kira Ödemeleri	1.700
336.01	Diger Çesitli Borçlar	9.643.589
340.01	Alinan Siparis Avansları-YI	559.260
340.21	Alinan Siparis Avansları-YD	0
360.01	Ödenecek Gelir Vergisi	655.653
360.02	Ödenecek Gider Pusulası Stopajı	1.481
360.04	Sorumlu Sıfatıyla Ödenecek KDV	187.636
360.05	Ödenecek Damga Vergisi	21.387
360.09	Ödenecek Serbest Meslek Stopajı	24.173

360.13	Taşeronlardan Kesilen Stopaj	449.658
361.01	SSK Primleri	611.858
361.02	SGDP Primi	52.204
361.03	İşsizlik Sigorta Primi	60.119
369.01	Ödenecek Diğer Yükümlülükler	6.198
373.02	Maliyet Giderleri Karşılığı (Ankara Arsa)	170.081.458
380.01	Gelecek Aylara Ait Gelirler	0
391.01	Mal Ve Hizmet Teslimleri KDV	0
391.02	Alis İadesi, İşlem İptali KDV	0
391.03	Sorumlu Sifatıyla Hes. KDV	0
393.01	Şubeler Cari Hs.	0
400.04	Döviz Kredileri	1.079.257.191
401.01	Finansal Kiralama İşl.Borçlar	10.002.572
402.01	Ertelenmiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)	-430.329
421.02	İleri Vadeli Senetler/Çekler	2.142.395
422.01	Borç Senetleri Reeskontu(-)	-160.275
426.01	Alınan Dep. ve Teminatlar	26.810.892
440.01	Alicilerden Alınan Sip. Avansları	447.706.230
472.01	İşçi Kıdem Tazminatı Kars.	5.783.280
480.01	Gelecek Yıllara Ait Gelirler	0
500.01	Nakti Sermaye	53.561.215
502.01	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farklar	2.082
525.01	Kayda Alınan Emtia Karşılığı	28.149.699
529.03	Varlık Barışı Kapsamında Yapılan Tahsilat	8.655.067
540.01	I. Tertip Yedek Akçe	162.367
540.02	II. Tertip Yedek Akçe	490
540.03	1997 Yılı Karı Yedek Akçesi	9.650
540.04	1998 Yılı Karı Yedek Akçesi	10.730
540.05	2001 Yılı Karı Yedek Akçesi	4.553
540.06	2002 Yılı Karı Yedek Akçesi	414.911
540.07	2003 Yılı Karı Yedek Akçesi	198.815
540.08	2004 Yılı Karı Yedek Akçesi	405.287
540.09	2005 Yılı Karı Yedek Akçesi	495.855
542.01	Olağanüstü Yedekler	13
542.02	Olağanüstü Yedekler FARK Hs.	4.219
543.01	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	8.964.156
549.04	Kurumlar Vergisi (%75'lik İstisna)	40.976.369
570.07	2015 Yılı Dönem Karı	13.153.321
580.18	Geçmiş Yıl Zararları (-) 2014	-6.275.988
580.19	Geçmiş Yıl Zararları (-) 2016	-30.254.580
580.99	K.K.E.G ve Mahsup Edilemeyen Zararlar(-)	-65.740.584
591.01	Dönem Net Zararı(-)	-26.878.433
Yükümlülükler Toplamı		1.958.109.268



EK/2

**Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Tam Bölünmesi Suretiyle  
Singen Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye Devredilecek Varlık ve Yükümlülükler**

**Varlıklar**

Hesap No	Hesap Adı	Yasal Kayıtlı Değeri (TL)
100.01	Nakit Kasası	0
100.02	Şantiye Kasaları	0
101.01	Portfoydeki TL Çekler	3.150
101.02	Portfoydeki USD Çekler	0
101.04	Tahsilattaki TL Çekleri	0
101.05	Tahsilattaki USD Çekleri	0
101.07	Karşılıksız TL Çekleri	0
102.01	Vadesiz Mevduat TL	0
102.02	Vadesiz Mevduat USD	0
102.03	Vadesiz Mevduat EURO	0
108.05	Kredi Kartı Slipleri	0
118.99	Diğer Çeşitli Menkul Kıymetler	32.175.922
120.01	Yurtiçi Alıcılar	12.840.865
120.10	Yurtiçi Alıcılar - Prodek	0
120.11	Konut Proje Müşterileri	4.651.453
120.21	Yurdisi Alıcılar	42.043
121.09	Alacak Senetleri	2.261.445
122.01	Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-63
126.01	Depozitolar	103.458
127.01	Ticari Alacaklar	0
128.01	Süpheli Ticari Alacaklar	16.123.417
129.01	Süpheli Ticari Alacaklar Karsiligi	-16.123.417
132.01	Istiraklerden Alacaklar	74.861.921
136.01	Diğer Çeşitli Alacaklar	28.184.003
136.03	Vergi Dairesinden Alacaklar	0
136.04	Asgari Geçim İndirimi - AGİ	29.123
150.01	İlk Madde	14.428
151.01	Yarı Mamuller	23.310.724
152.01	Mamuller	1.149.045
153.01	Ticari Mallar	3.657.673
157.01	Yoldaki Mallar	2.295
159.01	Verilen Sipariş Avansları	44.646.538
159.10	Verilen Sipariş Avansları - Prodek	0
159.21	Verilen Avanslar-Yurtdışı Tedarikçiler	0
177.01	Yıllara Yaygın İns. ve Onarım Mlyt.	2.180.710
180.01	Gelecek Aylara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri	6.171.883
180.02	Gelecek Aylara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri	224.411
180.03	Gelecek Aylara ait giderler - Hizmet Giderleri	86.613
190.01	Devreden Malz Ve Hizmet KDV si	0
191.01	Mal ve Hizmet Alislari KDV	0
191.03	Satıslardan İade KDV	0
193.01	Mahsup Edilecek Gelir Vergisi	0
193.03	Geçici Kurumlar Vergisi	0
195.01	Personele Verilen İş Avansları	415.856
196.01	Personel Ücret Avansları	-3.667
221.01	Alacak Senetleri	0
222.01	Alacak Senetleri Rees.(-)	0
226.01	Depozitolar-Teminatlar	71.867
226.04	Ortaklar/İgdaş Güv.Bedeli	2.704
226.10	Aqua City-1 İski	21.296
226.100	Belediyelere Yatırılan Yapı Denetim Ücretleri	1.144.351
226.11	Aqua City-2 İski	28.215
232.01	Senetli Alacaklar-Istiraklerden	201.909

240.01	Hisse Senetleri ve Ortaklık Paylari	0
242.12	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	0
242.14	Sinpaş GYO.Hisse Senetleri	0
242.16	Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic.A.Ş.	0
242.17	Constrall Şirketi - Katar	0
242.22	Batı Ege Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım Ticaret A.Ş.	4.327.375
242.27	Boğaziçi Eğitim Hizmetleri ve Ticaret A.Ş.	0
242.28	Promotors Otomotiv Turz.Yat.Taş.El.San.ve Dış Tic.Ltd.Şti.	4.457.875
243.01	Istiraklere Sermaye Taahhütleri(-)	0
245.05	Seranit Seramik A.Ş.	69.349.592
245.06	Uzman Enerji Sist.Elektrik Makina San.ve Tic.Ltd.Şti.	1.932.071
245.07	Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	1.849.263
245.10	Mikron-s Mikronize Min.End.A.Ş	13.584.812
245.16	GYE Elektrik Üretim Dağ.Proje İnş.Tur.Tic.A.Ş.	9.585.000
245.17	İntenser Dış Ticaret Servis ve Turizm İşletmeleri A.Ş.	38.665.379
246.01	BO Sermaye Taahhütleri(-)	-7.587.809
250.01	Arazi ve Arsalar	11.417.129
252.01	Binalar	178.784.902
253.01	Tesis, Makina, Cihazlar	6.732.516
254.01	Tasitlar	1.484.970
255.01	Demirbaslar	4.418.726
256.01	Diger Maddi Duran Varliklar	32.000
257.01	Birikmis Amortismanlar (-)	-44.027.812
258.01	Yapılmakta Olan Yatırımlar	65.815
260.01	Haklar	2.314.309
264.01	Özel Maliyetler	108.418
267.01	Diger Maddi Olmayan Duran Varliklar	142.851
268.01	Birikmis Amortismanlar (-)	-2.470.719
280.01	Gelecek Yillara Ait Giderler-Banka Kredi Faizleri	15.985.914
280.02	Gelecek Yillara Ait Giderler-Sigorta Poliçeleri	38.406
280.03	Gelecek Yillara Ait Proje - Hizmet Giderleri	85.632
Varlıklar Toplamı		549.756.786

### Yükümlülükler

Hesap No	Hesap Adı	Yasal Kayıtlı Değeri (TL)
300.01	Banka Kredileri	0
301.01	Finansal Kiralama İşl. Borçlar	0
302.01	Ertelenmiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)	0
303.01	UV Banka Kredileri Tak. Ve Faizleri	55.582.661
320.01	Yurtiçi Saticilar	25.531.426
320.21	Yurtdışı Saticilar	0
321.02	İleri Vadeli Senetler/Çekler	2.155.252
322.01	Borç Senetleri Reeskontu (-)	-20.982
326.01	Alinan Dep. ve Teminatlar	0
329.01	Yurt içi Ticari Borçlar	0
329.02	Şirket Kredi Kartı Harcamaları	12.971
335.02	Personele Ödenen Ücretler	906.103
335.03	Personele Ödenen Asgari Geçim İndirimi	29.228
335.04	Personel Kıdem Tazminatı Borçları	25.860
335.06	Yönetim Kurulu Üyeleri Borçları	151.512
335.09	Ödenecek İhbar Tazminatı	5.169
335.12	Personele Kira Ödemeleri	7.779
336.01	Diger Çesitli Borçlar	3.877.972
340.01	Alinan Siparis Avansları-YI	21.505.021
340.21	Alinan Siparis Avansları-YD	0
360.01	Ödenecek Gelir Vergisi	0
360.02	Ödenecek Gider Pusulası Stopajı	0
360.04	Sorumlu Sıfatıyla Ödenecek KDV	0
360.05	Ödenecek Damga Vergisi	0
360.09	Ödenecek Serbest Meslek Stopajı	0

360.13	Taşeronlardan Kesilen Stopaj	0
361.01	SSK Primleri	0
361.02	SGDP Primi	0
361.03	İşsizlik Sigorta Primi	0
369.01	Ödenecek Diğer Yükümlülükler	0
373.02	Maliyet Giderleri Karşılığı (Ankara Arsa)	0
380.01	Gelecek Aylara Ait Gelirler	239.323
391.01	Mal Ve Hizmet Teslimleri KDV	0
391.02	Alış İadesi, İşlem İptali KDV	0
391.03	Sorumlu Sifatıyla Hes. KDV	0
393.01	Şubeler Cari Hs.	0
400.04	Döviz Kredileri	288.362.028
401.01	Finansal Kiralama İşl.Borçlar	0
402.01	Ertelemiş Fin.Kir.Bor.Mly.(-)	0
421.02	İleri Vadeli Senetler/Çekler	0
422.01	Borç Senetleri Reeskontu(-)	0
426.01	Alınan Dep. ve Teminatlar	2.758.190
440.01	Alicilerden Alınan Sip. Avansları	2.105.143
472.01	İşçi Kıdem Tazminatı Kars.	0
480.01	Gelecek Yıllara Ait Gelirler	83.345
500.01	Nakti Sermaye	146.438.785
502.01	Sermaye Düzeltilmesi Olumlu Farklar	0
525.01	Kayda Alınan Emtia Karşılığı	0
529.03	Varlık Barışı Kapsamında Yapılan Tahsilat	0
540.01	I. Tertip Yedek Akçe	0
540.02	II. Tertip Yedek Akçe	0
540.03	1997 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
540.04	1998 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
540.05	2001 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
540.06	2002 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
540.07	2003 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
540.08	2004 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
540.09	2005 Yılı Karı Yedek Akçesi	0
542.01	Olağanüstü Yedekler	0
542.02	Olağanüstü Yedekler FARK Hs.	0
543.01	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	0
549.04	Kurumlar Vergisi (%75'lik İstisna)	0
570.07	2015 Yılı Dönem Karı	0
580.18	Geçmiş Yıl Zararları (-) 2014	0
580.19	Geçmiş Yıl Zararları (-) 2016	0
580.99	K.K.E.G ve Mahsup Edilemeyen Zararlar(-)	0
591.01	Dönem Net Zararı(-)	0
Yükümlülükler Toplamı		549.756.786

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*