



**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2020 – 31.12.2020 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

# İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2	TARİHÇE.....	1
1.3	SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI .....	3
1.4	İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR .....	4
1.5	YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI .....	4
1.6	YÖNETİM KURULU.....	5
1.6.1	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ .....	7
1.6.2	YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI.....	8
1.7	GENEL KURUL.....	8
1.7.1	BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI.....	10
1.8	KOMİTELER VE ÇALIŞMA ESASLARI.....	11
1.8.1	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	11
1.8.2	DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	14
1.8.3	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI .....	15
1.9	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU .....	17
1.10	KAR DAĞITIM POLİTİKASI .....	17
1.11	YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN VE ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİN ÜCRETLENDİRME ESASLARI.....	17
1.12	BAĞIŞ POLİTİKASI .....	18
1.13	ETİK KURALLAR.....	18
1.14	YATIRIM STRATEJİSİ.....	20
1.15	PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ.....	21
1.15.1	ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ.....	21
1.15.2	PROJE GELİŞTİRME .....	22
1.15.3	SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT .....	22
1.15.4	TESLİM .....	22
2.	PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER .....	22
3.	EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLEN .....	31
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER .....	39
4.1	PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ .....	39
4.2	PROJELER.....	40
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	59
5.1	BİLANÇO TABLOSU .....	59
5.2	GELİR TABLOSU .....	61
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	62
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	63

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Sinpaş Holding, 45 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding'in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam eden şirketin aktif büyüklüğü 31.12.2020 itibarıyla 5.806.556.401-TL'ye ulaşmıştır.

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

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding'in 46 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2021 yılında da sektörün önemli oyuncularını arasında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Unvanı : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.  
Ticaret Sicil No : 609806  
Merkez Adresi : Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş – İstanbul  
Telefon No : +90 212 3102700  
Kurumsal İnternet Sitesi : [www.sinpas.com.tr](http://www.sinpas.com.tr)

### VİZYONUMUZ

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

### MİSYONUMUZ

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

### DEĞERLERİMİZ

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

## 1.2 TARİHÇE

### 2006 - Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

### 2007 - Sektöre ilklerle girdi

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

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

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

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

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

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

#### **2010 - İstanbul’un modern sarayları: İstanbul Sarayları**

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

#### **2011 - Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho**

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

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

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

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

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

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

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

#### **2015**

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

#### **2016**

- Brand Finance tarafından, **Türkiye’nin en değerli markaları** arasında ilk 100’de yerini aldı.

- Sinpaş GYO uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün sahibi oldu.

## **2017**

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

## **2018**

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

## **2019**

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

## **2020**

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

## **1.3 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI**

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

Mevcut durumda 4.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Şirketimiz, halka arz edildiği 2007 yılından günümüze kadar yaptığı sermaye artırımları neticesinde ödenmiş sermayesini 873.193.432 TL'ye çıkarmıştır.

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

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

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

Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahibi	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	10.950.942	52,61%
	B	64.070.506	
	C	384.379.003	
Ahmet Çelik	B	9.855.848	4,55%
	C	29.856.002	
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	C	86.964.642	9,96%

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	104.751.330	12,00%
Diğer	C	182.365.159	20,88%
<b>TOPLAM</b>		<b>873.193.432</b>	<b>100.00%</b>

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

## 1.4 İŞTİRAKLER VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla iştirak ve bağlı ortaklıklar durumu aşağıdaki gibidir.

Şirket Adı	Ortaklık Oranı (%)	Sermayesi
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	97,29	18.455.180-TL
S.S. Modern Bursa Konut Yapı Koop.	99,38	96.000-TL
Sinpaş CO	100,00	500.000-SAR
Boğaziçi Eğitim Hizmetleri Tic.A.Ş.	15,24	105.000.000-TL
Güney Marmaris Otel Yön.ve Hiz.A.Ş.	100,00	50.000-TL

## 1.5 YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

### Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı Dr. Avni Çelik'in Başkan Mesajı

Kıymetli Paydaşlarımız,

Dünyada ve ülkemizde zorlu geçen bir yılı geride bırakıyoruz. Pandeminin neden olduğu küresel krizin gölgesinde geçen 2020'de, özellikle yılın ilk döneminde ülkemiz ekonomisinin lokomotifi inşaat ve gayrimenkul sektörü dahil olmak üzere diğer tüm sektörler derinden etkilendi. Ancak hükümetimizin desteği ile 2020 Haziran'ında alınan kredi faizlerinin radikal indirimi sektörümüze can suyu oldu. Biz kurum olarak bu zorlu süreçte frene basmadık. Bütün işlerimizi her zaman olduğu gibi layıkıyla başarmak için var gücümüzle çalıştık. Pandemiye özel hızlıca aldığımız önlemler ile birlikte istihdam dahil konumumuzu koruduk ve yılı 2020 hedeflerimizi aşarak kapatıyoruz.

Geride bıraktığımız 2020 yılı, sadece ülkemizde değil, tüm dünyada bugüne kadar yaşananlardan çok farklı bir tabloyu ortaya çıkardı. Her ülke kendi ekonomisinin gücüne göre çeşitli tedbirler aldı. Devletimiz de 250'ye yakın alt sektörün bağlı olduğu inşaat ve gayrimenkul sektörünün durmaması için ekonomi kurmaylarının ve kamu bankalarının vatansever tutumlarıyla, önemli kararlar aldı. Siyasi istikrarın sağladığı güven ve pratik bir ülke olarak ani pozisyon alabilme yeteneğimiz ile sektörümüz, 2020 yılını konut satışlarında bir rekor kırarak tamamladı. Biliyoruz ki bundan sonra da Türk inşaat ve gayrimenkul sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecek...

Yarım asra yaklaşan deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesi olan Sinpaş Holding olarak biz de yatırımlarımıza hız vererek hükümetimizin bu yoldaki kararlılığına tam destek verdik ve vermeye devam edeceğiz. Kuruluşumuzdan bugüne hep işimizi birinci önceliğimiz kabul ederek hayatımızı sürdürdük. İşimizi her koşulda aksatmadan yürüterek kazandığımız başarılarımızda elbette paydaşlarımızın güveni, çalışanlarımızın desteği ve müşterilerimizin güç veren varlıklarının rolü yadsınamazdı.

Her zaman olduğu gibi 2021 için de motivasyonumuz ve inancımız tam... Yeni yılda da üretim, istihdam ve ciro hedeflerimizde çitayı daha da yükseğe taşıyacak ve hedefimizi aşacağız. Ve bunu hep birlikte başaracağız.

Her dönemin getirdiği farkındalık ve teknolojisine hakim olan yapımızla pandemi koşulları düşünerek ihtiyaçlara hızlıca özgün çözümler sunmaya devam edeceğiz. Her biri kendine özel sosyal donatılarla yükselecek ve yeni normalin ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde tasarlanan 5 yeni projemizin lansmanını yıl içinde yapacağız.

Ayrıca yılın ilk yarısında 10 yıldır üzerinde büyük bir titizlikle çalıştığımız yeni gayrimenkul yatırım ortaklığı iştirakimiz Kızılbük projemizin halka arzını gerçekleştirmek için gerekli başvuruları tamamladık. Yılın en büyük halka arzı olacağını düşündüğümüz Kızılbük ve ihtiyaçlara cevap verecek diğer projelerimizle en iyisini yaparak ekonomiye katkı sağlamaya devam edeceğiz.

Sinpaş'a yakışır şekilde yine çok çalışacak, kuruluş ilkelerimiz ve değerlerimizi koruyarak, yeni hedeflerimizle çitayı daha da yükseğe taşıyacağız.

Öncelikle 2021'in bütün dünyaya sağlıklı günler getirmesini diliyor, ülkemize ve sektörümüze tüm alanlarda başarılarla dolu bir yıl temenni ediyorum.

Saygılarımla

Dr. Avni Çelik

İnşaat Mühendisi

Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı

## 1.6 YÖNETİM KURULU

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Sn. Osman Nuri İnceöz, görevinden ayrılan Sn. Hamdi Topçu' nun görev süresini tamamlamak üzere 11.01.2021 tarihli olağanüstü genel kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyeliğine seçilmiştir. Yönetim Kurulu Üyeleri ve özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsız Üye	Görev Yetki Süresi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Hayır	01.06.2023
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	Hayır	01.06.2023
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Hayır	01.06.2023
Bekir Uzun	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023
Osman Nuri İnceöz	Yönetim Kurulu Üyesi	Evet	01.06.2023

### Dr. Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

### Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



1962 yılında 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.

### **Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi**



1972 yılında Adana’da doğan Fatih Kıvanç, Marmara Üniversitesi İİB Fakültesi’nden mezun olmuştur. Daha sonra Kuzey Karolina Üniversitesi’nde İşletme Yüksek Lisansını tamamlamıştır. 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapan Fatih Kıvanç, 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darende Eğitim ve Kültür Vakıflarında Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde de üyelikleri bulunan Fatih Kıvanç, Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu üyeliği görevlerini yürütmektedir. Fatih Kıvanç, 2020 yılı Haziran ayı itibarıyla Sinpaş GYO’da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

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



1975 yılında Ankara’da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun olmuştur. 1999 - 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi’nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.’de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yapmıştır. 2005 yılında İstanbul’da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı’na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.’de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate GmbH, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.’de Yönetim Kurulu Üyesi görevlerini icra etmiştir / etmektedir. Mahmut Sefa Çelik, 2018 yılı Kasım ayı itibarıyla Sinpaş GYO’da Yönetim Kurulu üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

### **Bekir Uzun, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



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

### **Osman Nuri İnceöz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



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



## ÜST YÖNETİM

### Seba Gacemer, Genel Müdür



Seba Gacemer, 1970 yılında İstanbul'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olan Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak iş hayatına başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasında rol almıştır. Bilişim sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerine kadar uzun yıllar yönetti. O dönemde Dünya Gazetesi tarafından inşaat sektörünün en başarılı iş kadını seçildi. 2007 yılında Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk konut odaklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, halka arz çalışmalarında yer aldı ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü üstlendi. Gacemer, 2014 yılından itibaren Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin Genel Müdürü olarak görev yapmaktadır. GYODER Yönetim Kurulu Üyesi ve İcra Kurulu Üyesi olup, GYO Komitesi başkanıdır. Capital Ceo Club üyesidir. Capital ve Ekonomist dergisinin yayınladığı son 4 yılda hem kendi sektörüne yön veren hem de Arge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri Ceo'lar arasında, Türkiye'nin ilk 50 Ceo'su arasında yer almaktadır. En son Platin dergisinde yer alan Türkiye'nin yönettikleri ciro ve istihdam rakamlarına göre seçilen "İlham Veren Kadınları" arasında yer almıştır. İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir. Gacemer, evli ve 2 çocuk annesidir.

### Dursun Yaşar Çamurali, Mali İşler Grup Başkanı - CFO



D. Yaşar Çamurali, 1965 yılında Giresun'da doğmuştur. Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Çamurali, iş hayatına 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü ve eş zamanlı grup firmalarında Mali İşler Koordinatörlüğü görevlerini yürütmüştür. D. Yaşar Çamurali Sinpaş GYO A.Ş.'nin 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiş olup, Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış, mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir. Sinpaş Grubu çatısı altında 2008 yılında Genel Müdür Yardımcılığı, 2018 yılından bu yana Mali İşler Grup Başkanlığı ve CFO görevini yerine getirmektedir. Çamurali, evli ve iki çocuk babasıdır.

## 1.6.1 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

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

## 1.6.2 YÖNETİM KURULU'NUN FAALİYET ESASLARI

Yönetim Kurulu toplantısının gündemi, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile belirlenmektedir. Toplantı tarihi ve gündemi makul bir süre öncesinden bildirilerek üyeler toplantıya davet edilmektedir.

2020 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 24 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü toplantıya katılan Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

Ayrıca, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket veya Yönetim Kurulu üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım bulunmamaktadır.

Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın sigorta ettirilmesi konusu programa alınmış olup, henüz işlem tamamlanmamıştır.

## 1.7 GENEL KURUL

2019 yılına ait olağan genel kurul toplantısı 01 Haziran 2020 Perşembe saat 11:00'de şirket merkez binasında yapılmıştır. Genel Kurul'a ait toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır.

### **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 01 HAZİRAN 2020 TARİH, SAAT 11:00'DA YAPILAN 2019 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

*Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2019 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 01 Haziran 2020 tarihinde, saat 11:00'de şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No:36 Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 29/05/2020 tarih ve 54585241 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Yılmaz Akbaş gözetiminde yapılmıştır.*

*Toplantıya ait davet, Kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 07.05.2020 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.sinpas.com.tr internet adresinde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 13.05.2020 tarih ve 10077 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinden Sayın Ahmet Çelik, Hamdi Topçu ve Mahmut Sefa Çelik toplantıya katılmıştır. Ayrıca Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Burcu Kılıç toplantıya katılmıştır.*

*Hazır bulunanlar listesinin incelenmesinden, şirketin çıkarılmış 873.193.431,324.-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 873.193.431,324 adet hisseden, 39.711.851,136 TL'lik sermayeye tekabül eden 39.711.851,136 adet hisseden, 571.979.936,198 TL'lik sermayeye tekabül eden 571.979.936,198 adet hisseden vekaleten 208.274 TL'lik sermayeye tekabül eden 208.274 adet hisseden temsilcileri vasıtasıyla olmak üzere toplam 611.900.061,334 TL'lik sermayeye tekabül eden 611.900.061,334 adet hisseden temsil edildiği görülmüştür. Şirket' in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Böylece gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin vermiştir. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.*

1) Toplantı Başkanlığına 25699470170 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı'nın, Oy Toplama Memurluğuna 39355338582 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Kenan Evren Karakaya'nın, Tutanak Yazmanlığına 23995434032 T.C. Kimlik Numaralı Sn. Erdoğan Acar'ın seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

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

2) 2019 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

3) 2019 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Kuruluşu Raporunun okunmuş sayılması genel kurulun oyuna sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

4) 2019 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oybirliği ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. söz alan olmadı. Finansal tablolar genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

5) Şirket Yönetim Kurulu'nun yaşanmakta olan Covid-19 salgını ve buna bağlı olarak ekonomide meydana gelen gelişmeler neticesinde ortaya çıkabilecek finansman ihtiyaçları dikkate alınarak Şirketimizin 31.12.2019 tarihli konsolide finansal tablolarında oluşan karın dağıtılmayarak Şirketimiz bünyesinde bırakılması yönündeki teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

6) Yönetim kurulu üyelerinin 2019 yılında görev aldıkları süre boyunca yaptıkları çalışma ve işlemlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmeleri genel kurulun onayına sunuldu. Yönetim kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. 2019 yılında yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmış olan Sayın Avni Çelik, Sayın Ahmet Çelik, Sayın Mehmet Çelik, Sayın Mahmut Sefa Çelik, Sayın Hamdi Topçu ve Sayın Bekir Uzun'un ayrı ayrı ibra edilmeleri katılanların oy birliği ile kabul edildi.

7) Yönetim Kurulu üyeliklerine, 3 (üç) yıl süre ile görev yapmak üzere, 14270422226 TC Kimlik No.lu Sayın Avni ÇELİK, 14249422974 TC Kimlik No.lu Sayın Ahmet ÇELİK, 10466030954 TC Kimlik No.lu Sayın Mahmut Sefa ÇELİK, 35242942450 TC Kimlik No.lu Sayın Fatih KIVANÇ, 16238748492 TC Kimlik No.lu Sayın Hamdi TOPÇU ve 33808252708 TC Kimlik No.lu Sayın Bekir UZUN'un seçilmelerine, Toplantıya Elektronik ortamda katılan Sevdâ Alkan elektronik ortamda göndermiş olduğu muhalefet şerhinde "SPK Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulmadığı ve yeterli sayıda kadın YK üyesi ataması yapılmadığı için ret oyu veriyorum" dedi. Katılanların 208.275 adet ret oyuna karşılık 611.691.786,334 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile karar verildi.

8) Yönetim kurulu başkanına brüt 60.000-TL, yönetim kurulu üyelerine brüt 6.000-TL huzur hakkı ödenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların 208.275 adet ret oyuna karşılık 611.691.787,334 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

9) 2019 yılında yapılan bağışlar hakkında genel kurula bilgi verildi. 2020 yılı bağışları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2019 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların 208.275 adet ret oyuna karşılık 611.691.787,334 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

10) Yönetim kurulu üyelerine Şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Yönetim kurulu

üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi genel kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.

11) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında genel kurula bilgi verildi.

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

13) 2020 Yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0443002859800014, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 206580 sicil numarasında kayıtlı olan Güreli Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetçi olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği kabul edildi.

14) 2019 yılı içinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Şirketimize uygulanan 30.961-TL tutarındaki idari para cezası ile ilgili olarak Genel Kurul'a bilgi verildi. Şirketimiz hakkında idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiiller nedeniyle varsa zarara uğrayan yatırımcılar tarafından, yasal koşulların oluşması halinde genel hukuk hükümleri çerçevesinde, bahse konu fiillerde sorumluluğu bulunan Şirket yönetim kurulu üyeleri aleyhine dava açılabilmesi hususunda Genel Kurul'a bilgi verildi. Şirket hakkında idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyelerine anılan idari para cezasının rücu edilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Söz konusu oylamada idari para cezası uygulanmasını gerektiren fiillerde sorumluluğu bulunan yönetim kurulu üyeleri ile bunlarla ilişkili olan gerçek ve/veya tüzel kişiler oy kullanmadı. Katılanların oy birliğiyle kabul edildi.

15) Dilek ve öneriler dile getirildi.

Gündemde görülecek başka bir konu kalmadığından Toplantı Başkanı Murat Parmakçı tarafından toplantıya son verilerek iş bu tutanak birlikte tanzim ve imza edildi. 01 Haziran 2020 Pazartesi

### **1.7.1 BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği Eki madde 4.3.6 kapsamında aşağıda belirtilen bağımsızlık kriterlerine uyum sağladığımı beyan ederim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osman Nuri İnceöz

Bekir Uzun

## **1.8 KOMİTELER ve ÇALIŞMA ESASLARI**

### **1.8.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI**

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu 'dur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **Amaç**

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

##### **Yetki ve Kapsam**

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

## Organizasyon

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

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

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

## Görev ve Sorumluluklar

### Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

## Yönetimsel Kontrol

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

## Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

## İç Düzenlemelere Uyum

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

## Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

## Yatırımcı İlişkileri

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

## Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanı sıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili

Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.

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

#### **Diğer Sorumluluklar**

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

## **1.8.2 DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI**

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Hamdi Topçu ve Sn. Bekir Uzun 'dur. Sn. Hamdi Topçu Denetim Komitesi Başkanı'dır.

#### **Denetim Komitesi Yönetmeliği**

##### **Amaç**

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

##### **Yetki ve Kapsam**

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

##### **Organizasyon**

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

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



## Görev ve Sorumluluklar

### Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

### Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

### İç Denetim

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

### Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

## 1.8.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bekir Uzun, Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu' dur.

### Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

#### Amaç

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 'nin

varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

### **Yetki ve Kapsam**

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

### **Organizasyon**

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

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

### **Görev ve Sorumluluklar**

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

## 1.9 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna, Kamuyu Aydınlatma Platformunda <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/910554> ve <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/910555> bağlantılarından ulaşılabilmektedir.

## 1.10 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını 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 dağıtımını ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

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

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

Şirketimiz prensip olarak kâr payı avansı dağıtmamaktadır.

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

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

### Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

### **Üst Düzey Yöneticiler**

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

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

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

### **1.12 BAĞIŞ POLİTİKASI**

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

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

2020 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

**Vakıf ve Derneklere Bağışlar: 267.368-TL**

### **1.13 ETİK KURALLAR**

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

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

#### **Pay Sahipleri**

- Sinpaş GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.

- Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirilir ve bilgilendirilir.
- Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarının kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır

#### **Faaliyet Standartları**

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

#### **Çalışanlar**

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

#### **Hediye Alınır Verilmesi**

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

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

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

#### **Kamuyu Aydınlatma**

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

#### **Yönetim Kurulu**

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

#### **Sosyal Sorumluluk**

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

#### **Kurallara Uyum**

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

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

### **1.14 YATIRIM STRATEJİSİ**

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

Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye

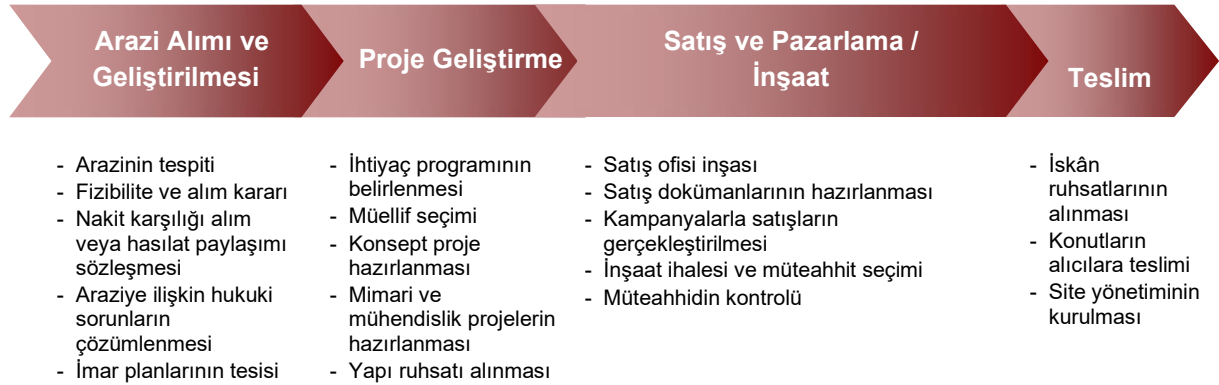
sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden planladığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda arsa sahiplerinin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

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

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

## 1.15 PROJE GELİŞTİRME SÜRECİ

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



### 1.15.1 ARAZİ ALIMI VE GELİŞTİRİLMESİ

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

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

Büyük şehirlerde büyük arsalarda çok sayıda hissedar bulunabilmektedir. Bu tür arsalarda proje geliştirilebilmesi için bütün hissedarların ortak hareket etmesi gerekmekte olup çoğu zaman bu mümkün olmamaktadır. Bu durumda hissedarlardan bir tanesinin diğer hisseleri de satın alması veya arsanın tevhid ve ifrazı yoluyla hissedar bütünlüğünün sağlanması gerekmektedir. Hisseli mülkiyet sorununun yanı sıra, imarının olmaması, ulaşım imkanlarının kısıtlılığı gibi arsaların değerini düşüren problemlerle sıkça karşılaşılabilir.

Satın alınan arsa ve arazilerde bu tür sorunların olması halinde tüm hissedarlarla ayrı ayrı görüşülüp hisseler toplanmakta, ilgili kamu kurumları nezdinde başvurular yapılarak arsalar projelendirilebilir hale getirilmektedir.

### 1.15.2 PROJE GELİŞTİRME

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

### 1.15.3 SATIŞ VE PAZARLAMA / İNŞAAT

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

### 1.15.4 TESLİM

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

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

Portföy	Şehir	Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Tarihi	Ekspertiz Değeri
İNCEK LİFE & BLUE	Ankara	Reel	31.12.2020	14.482.000
BEYKOZ ANADOLU HİSARI ARSA	İstanbul	Reel	31.12.2020	172.522.000
BOSPHORUS CITY	İstanbul	Reel	31.12.2020	7.045.000
EGE YAKASI	İstanbul	Reel	31.12.2020	4.170.000
KÜÇÜKÇEKMECE HALKALI ARSALAR	İstanbul	Reel	31.12.2020	143.098.000
İSTANBUL SARAYLARI	İstanbul	Reel	31.12.2020	16.040.000
EGE BOYU	İstanbul	Reel	31.12.2020	8.305.000
AYDOS COUNTRY	İstanbul	Reel	31.12.2020	44.263.000
AQUA CITY 2010	İstanbul	Reel	31.12.2020	12.025.000
I-TOWER	İstanbul	Reel	31.12.2020	57.345.000
GÖKORMAN	İstanbul	Reel	31.12.2020	187.295.000



ÇORLU ASMALIPARK	Tekirdağ	Reel	31.12.2020	15.010.000
METROLİFE	İstanbul	Lotus	27.11.2020	426.800.000
MARMARİS ARSALAR	Muğla	Lotus	14.12.2020	867.400.000
ALTINORAN	Ankara	Lotus	06.01.2021	219.525.000
STARIUM AVM	Ankara	Lotus	06.01.2021	99.505.000
MARINA TOWERS	Ankara	Lotus	06.01.2021	86.935.000
PORTORAN	Ankara	Lotus	06.01.2021	467.255.531
GÜNEYPARK ARSALAR	Ankara	Lotus	06.01.2021	841.750.000
EĞİTİRM TESİSİ	Ankara	Lotus	06.01.2021	61.000.000
TELEFERİK – MACERA PARKI VE KAYAK PİSTİ	Ankara	Lotus	06.01.2021	119.100.000
ALACAATLI ARSALAR	Ankara	Lotus	06.01.2021	6.935.000
BÜYÜKESAT BİNA	Ankara	Lotus	06.01.2021	12.300.000
GOP AVM	Ankara	Lotus	06.01.2021	132.050.000
EGE VADİSİ	Ankara	Lotus	06.01.2021	511.245.000
POLATLI ARSA	Ankara	Lotus	06.01.2021	19.650.000
BURSA MODERN	Bursa	Lotus	06.01.2021	25.537.000
BOMONTİ VE ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2021	89.315.000
SANCAKTÜL ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2021	170.000.000
FİNANSŞEHİR ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2021	249.360.000
FİNANSŞEHİR 2432 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	06.01.2021	416.200.000
FİNANSŞEHİR TİME VE PARK	İstanbul	Lotus	06.01.2021	529.085.000
FİNANSŞEHİR PALAS	İstanbul	Lotus	06.01.2021	213.370.000
BEYKOZ KANLICA ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2021	3.770.000
LİVA	İstanbul	Lotus	06.01.2021	7.425.000
PAŞAKÖY ARSALAR	İstanbul	Lotus	06.01.2021	47.030.000
RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS	İstanbul	Lotus	06.01.2021	1.210.000
FİNANSŞEHİR 2434 ADA 11 PARSEL	İstanbul	Lotus	06.01.2021	17.970.000
BURSA ARSALAR	Bursa	Lotus	06.01.2021	93.250.000

#### ÇANKAYA İNCEK LIFE VE İNCEK BLUE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010060

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 14.482.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### İSTANBUL BEYKOZ ANADOLUHİSARI ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010061

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 172.522.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL BOSPHORUS CITY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010062

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.045.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL EGE YAKASI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010063

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 4.170.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAH. 5 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010065

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 143.098.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İSTANBUL SARAYLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010066

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, İstanbul Sarayları Projesi’nde yer alan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 16.040.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **İSTANBUL EGE BOYU PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010067

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 8.305.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **İSTANBUL AYDOS COUNTRY PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010068

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 44.263.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010069

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.025.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **İSTANBUL I TOWER PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010070

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 57.345.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **İSTANBUL GÖKORMAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010071

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 187.295.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **TEKİRDAĞ ÇORLU ASMALIPARK DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2020 – SNP-2010072

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 15.010.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **İSTANBUL METROLİFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.11.2020 – 2020-1124

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi MetroLife Projesi’nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 426.800.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **MUĞLA İLİ, MARMARİS İLÇESİ, İÇMELER MAH. 2 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 14.12.2020 – 2020-1132

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Muğla İli, Marmaris İlçesi 2518 ve 1598 Parselde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 31.12.2020 tarihli toplam değeri KDV hariç 867.400.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ÇANKAYA ALTINORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1124

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Altınoran Projesi’nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 219.525.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ÇANKAYA STARİUM AVM PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1112

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Starium Avm Projesi’nde yer alan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 99.505.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ÇANKAYA MARİNA TOWERS PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1113

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 86.935.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ÇANKAYA PORTORAN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1114

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, Portoran Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 529.085.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAH. 10 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1115

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 841.750.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ÇANKAYA EĞİTİM TESİSİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1116

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** Ankara İli, Çankaya İlçesi, 29634 ada 9 no.lu parsel üzerinde yer alan taşınmaz ve arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 61.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **ÇANKAYA TELEFERİK, KAYAK PİSTİ VE MACERA PARKI DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021– 2020-1117

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 119.100.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1118

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 6.935.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ÇANKAYA BÜYÜKESAT 1 ADET TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1119

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 12.300.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ÇANKAYA BÜYÜKESAT GOP AVM DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1120

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 132.050.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **ÇANKAYA EGE VADİSİ PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1121

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 511.245.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1122

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 19.650.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1123

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 25.537.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1125

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 89.315.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, K.ÇEKMECE İLÇESİ, GÜLTEPE MAH. 3 ADET ARSADAN KAYNAKLANAN HAKLARIN DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021– 2020-1126

**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi 13222-13223-13224 Parsellerden kaynaklanan hakların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu taşınmazdan kaynaklanan hakların 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 170.000.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ, FİNANSKENT MAH. 12 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1127

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 249.360.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL İLİ, ÜMRANİYE İLÇESİ FİNANSKENT MAH. 1 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1128

**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2432 Ada 11 Parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 416.200.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1130

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 344.920.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL FİNANSŞEHİR SİNPAŞ PALACE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021– 2020-1131

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finansşehir Mahallesi Sinpaş Palace Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 213.370.000-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1133

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Kanlıca Mahallesi 2 adet taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 3.770.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL LİVA PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021– 2020-1135

**Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:** İstanbul İli, Sultanbeyli İlçesi Liva Projesi'nde bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 7.425.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1136

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

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

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



**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 47.030.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **İSTANBUL RUMELİ KONAKLARI SOSYAL TESİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021– 2020-1137

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 1.210.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1330

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

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

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

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 17.970.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

#### **BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAH. 6 ADET ARSA DEĞERLEME RAPORU ÖZET**

**Raporun Tarihi ve Numarası:** 06.01.2021 – 2020-1369

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 6 adet Parselin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

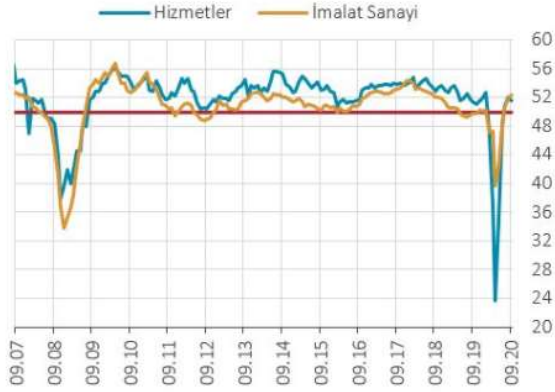
G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:** Rapor konusu adet taşınmazın 06.01.2021 tarihli toplam değeri KDV hariç 93.250.000.-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

### **3. EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER**

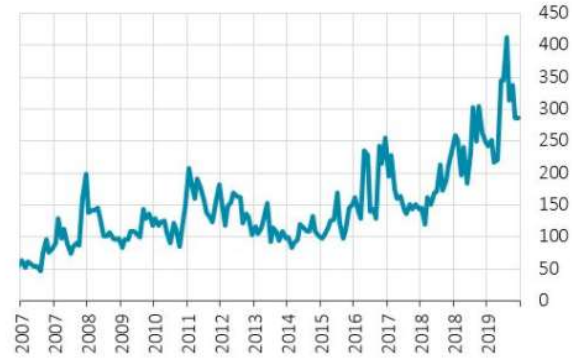
Koronavirüs salgınıni takiben Nisan ayında dip seviyesini gören küresel iktisadi faaliyet normalleşme adımları sonrasında kısmi bir toparlanma kaydetti. Büyümeye dair öncü gösterge niteliğindeki PMI endekslerindeki toparlanma sürmektedir. Ancak küresel faaliyet halen salgın öncesi düzeyinin altında seyretmektedir. Veri akışı ile birlikte 2020 yılına ilişkin büyüme öngörülerini geçtiğimiz rapor dönemine göre bir miktar iyileşse de yıl geneli için halen belirgin daralmalara işaret etmektedir. (Grafik 1). İçinde bulunduğumuz dönemde salgının seyrine ve ekonomi politikalarının etkilerine yönelik belirsizlikler devam etmektedir. Bu nedenle, küresel iktisadi faaliyetteki toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyrederken, büyüme tahminlerinin geniş bir aralıkta dağılması da bu görünümü teyit etmektedir. (Grafik 2).

**Grafik 1: Küresel PMI (Mevsimsellikten Arındırılmış, Seviye)**



Kaynak: IHS Markit.

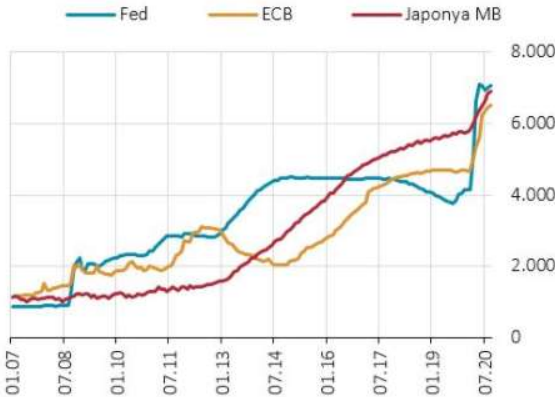
**Grafik 2: Küresel Ekonomi Politikaları Belirsizlik Endeksi**



Kaynak: Davis, S., J., (2016). «An Index of Global Economic Policy Uncertainty», w22740, National Bureau of Economic Research. [www.policyuncertainty.com](http://www.policyuncertainty.com)

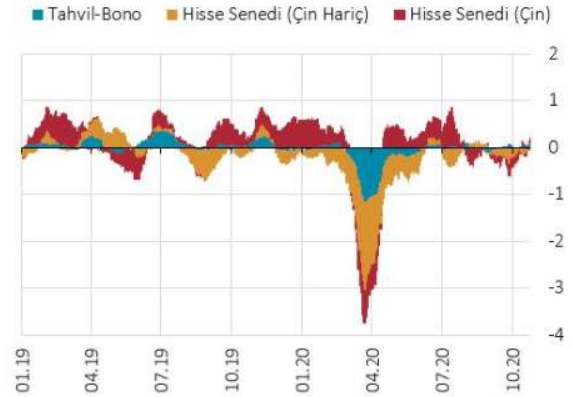
Enflasyon tarafında ise enerji fiyatları düşük seviyesini korurken, başta uluslararası gıda fiyatları olmak üzere emtia fiyatlarının salgın öncesi düzeylerini aştığı görülmektedir. Ancak, gelişmiş ülkelerde çekirdek enflasyon salgın öncesine göre belirgin şekilde düşük seyretmektedir. Zayıf büyüme ve düşük enflasyon nedeniyle, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin genişleyici parasal ve mali duruşlarını sürdürdükleri görülmektedir (Grafik 3). Küresel likidite koşullarındaki artışa ve gelişmiş ülke finansal varlıklarının getirilerindeki düşüşe rağmen, yüksek belirsizlik ortamı fonların gelişmekte olan ülkelere yönelmesini engellemektedir. Yılın üçüncü çeyreğinde gelişmekte olan ülkelere yönelen portföy akımları ağırlıklı olarak çıkış yönlü olurken, son çeyrekte borçlanma senedi piyasalarına düşük miktarda girişler gözlenmiştir (Grafik 4).

**Grafik 3: Merkez Bankaları Bilanço Büyüklüğü (Milyar USD, Milyar EUR ve 100 Milyar JPY)**



Kaynak: St. Louis Fed.

**Grafik 4: Gelişmekte Olan Ülkelere Yönelen Haftalık Fon Akımları (Milyar ABD Doları, 4 Haftalık Hareketli Ortalama)**

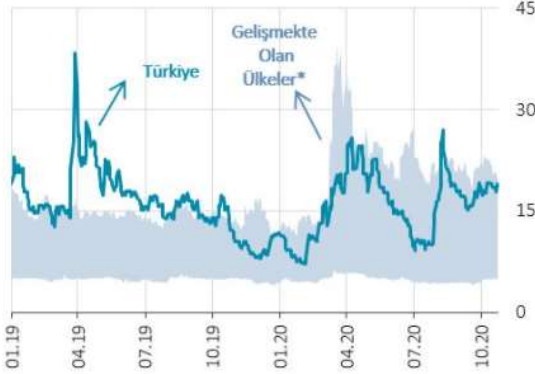


Kaynak: IIF.

Normalleşme adımlarını takiben küresel risk iştahındaki artışa rağmen, Türkiye'den portföy çıkışları yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiştir. Ayrıca, Türkiye'nin risk primi küresel belirsizliklerin yanı sıra ülkeye özgü faktörlerin de etkisiyle dalgalı ve yüksek seyretmiştir. Salgın döneminde cari işlemler açığındaki artışın yanı sıra portföy çıkışları ve vadesi gelen dış borç ödemeleri, dış finansman ihtiyacını arttırmıştır. Bu duruma bağlı olarak döviz kuru oynaklığı artmıştır (Grafik 5). Dış finansman koşullarındaki sıkışmaya rağmen, parasal ve mali tedbirlerle yurt içinde hızlı bir kredi genişlemesi sağlandı ve ekonomide hızlı bir toparlanma kaydedilmiştir. Ancak, bu toparlanmanın dış denge ve enflasyon üzerindeki yansımaları, makrofinansal risklerin sınırlanabilmesi için salgın dönemine özgü politikalarda normalleşme ihtiyacına işaret etmiştir. Bu kapsamda Ağustos ayından başlayarak para politikası ve likidite yönetimi kapsamında atılan adımlar ve makro politikalardaki koordineli

normalleşme sonucunda finansal koşullarda belirgin bir sıkılaşıma sağlanmıştır. Nitekim kredi faizlerindeki yükselişe birlikte kredi büyümesi üçüncü çeyrek sonunda önemli ölçüde yavaşlamıştır (Grafik 6).

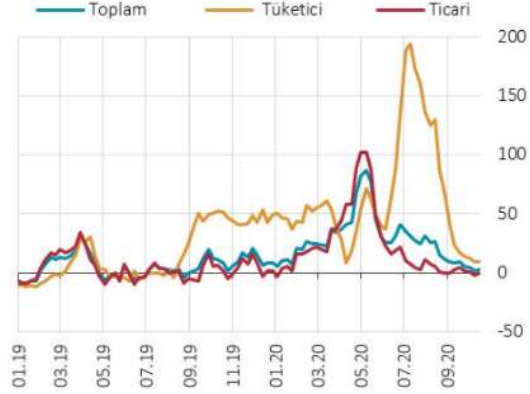
**Grafik 5: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)**



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Macaristan, Malezya, Meksika, Polonya, Romanya, Şili.

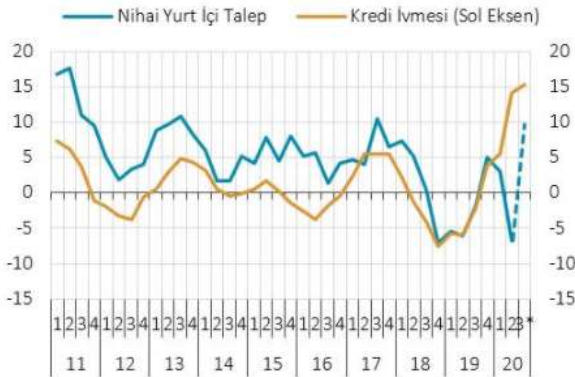
**Grafik 6: Kredilerin Büyüme Hızları (4 Haftalık Yıllıklandırılmış Hareketli Ortalama, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)**



Kaynak: TCMB.

Finansal koşulların yurt içi talebi önemli ölçüde desteklediği üçüncü çeyrekte, iktisadi faaliyet geniş bir sektörel yayılımla, V-tipi belirgin bir toparlanma kaydetmiştir (Grafik 7). Bununla birlikte, salgından olumsuz etkilenen, turizm bağlantısı güçlü bazı mal ve hizmet sektörlerindeki iyileşme görece sınırlı kalmıştır. Yüksek frekanslı veriler, toparlanmanın Eylül ve Ekim aylarında sürdüğüne işaret etmektedir (Grafik 8). Finansal koşullardaki sıkılaşımla birlikte önümüzdeki dönemde yurt içi talebin hız kesmesi beklenmekle birlikte, 2020 yılında ilave bir politika desteği gerekmeksizin pozitif büyüme ihtimalinin oldukça güçlendiğini değerlendirilmektedir.

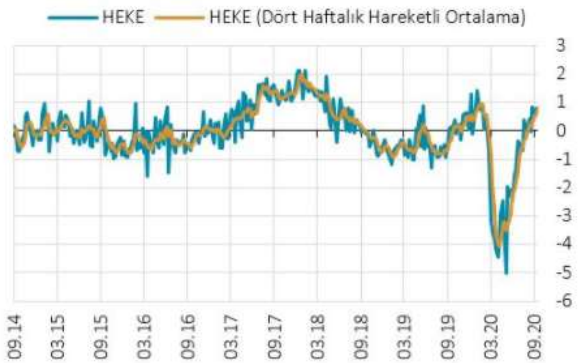
**Grafik 7: Nihai Yurt İçi Talep (Yıllık Büyüme, %) ve Kredi İvmesi (KEA, %)**



Kaynak: TCMB, TÜİK.

\*Nihai yurt içi talebin 2020 üçüncü çeyreğine ilişkin değer tahmindir.

**Grafik 8: Haftalık Ekonomik Koşullar Endeksi (HEKE)\*\***



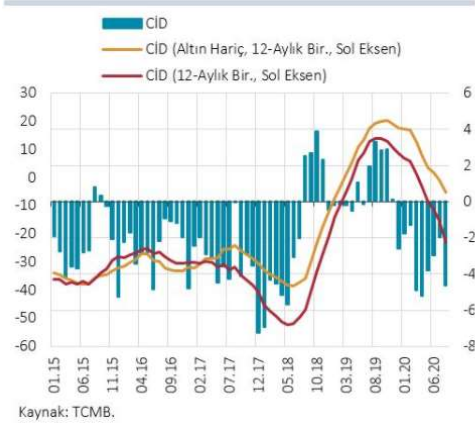
Kaynak: TCMB.

\*\*HEKE'nin hesaplama yöntemi Temmuz 2020 Enflasyon Raporu Kutu 4.1'de sunulmaktadır.

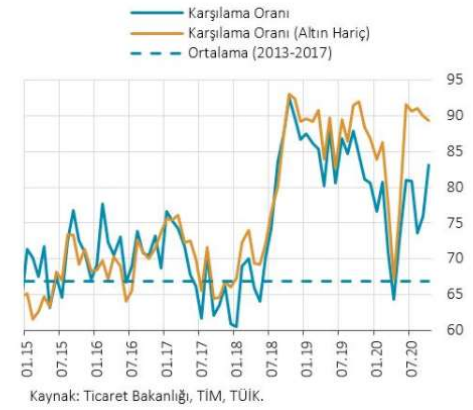
Dış denge tarafında ise, mal ihracatında öngörülenden daha güçlü seyreden toparlanmaya karşın, başta turizm olmak üzere hizmet gelirlerindeki düşüş ve ithalattaki artışla birlikte cari işlemler açığında kısa sürede hızlı bir artış gerçekleşmiştir. İhracat, yurt dışındaki normalleşme adımları ve rekabet gücü kazanımlarının desteğiyle hızla toparlanarak salgın öncesi düzeylerini aşmıştır. Ertelenmiş talebe ve salgın tedbirleri kapsamında uygulanan likidite ve kredi politikalarına bağlı olarak ithalat, Mayıs ayından itibaren toparlanma sürecine girmiştir. Altın ithalatı ise küresel belirsizliklere ek olarak son dönemde güçlenen dolarizasyon eğilimiyle hızla artarak Ağustos

ayında tarihi yüksek seviyelere ulaşmıştır. Böylelikle yılın ilk sekiz ayında cari işlemler açığı 26,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik 9). Altın hariç tutulduğunda, ihracatın ithalatı karşılama oranının tarihsel yüksek düzeylerde seyretmesi, reel kur düzeyinin dış dengedeki uyarlamayı desteklediğine işaret etmektedir (Grafik 10). Bu doğrultuda, salgın dönemine özgü kredi politikalarının normalleşmesiyle birlikte güçlü kredi ivmesine bağlı ilave ithalat talebinin zayıflamasını ve reel kurun dengeleyici etkilerinin daha belirgin hale gelmesini beklenmektedir. Böylelikle, mal ihracatındaki güçlü toparlanmanın yanı sıra emtia fiyatlarının görece düşük seviyeleri de önümüzdeki dönemde cari işlemler dengesini destekleyecektir.

**Grafik 9: Cari İşlemler Dengesi (CİD, Milyar ABD Doları)**

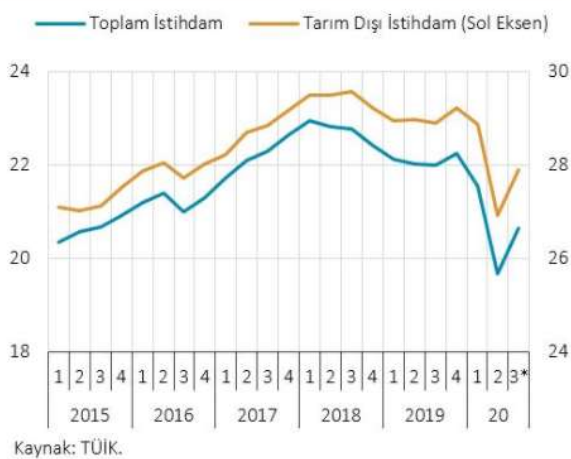


**Grafik 10: İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)**

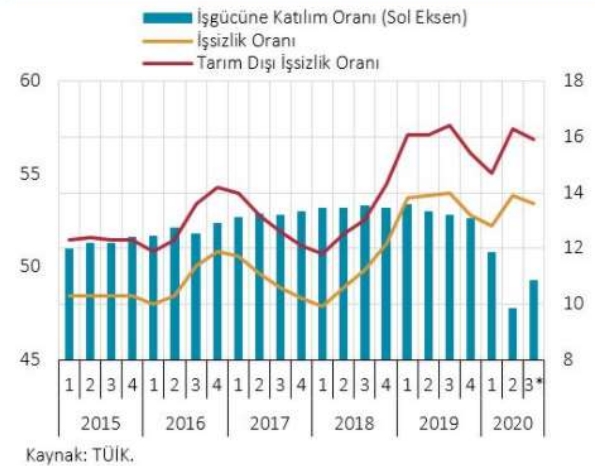


İktisadi faaliyetteki güçlü toparlanmanın işgücü piyasasına olumlu yansımalarını görmeye başlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle, yılın ikinci çeyreğindeki istihdam kaybının henüz yarısı telafi edilebilmiştir (Grafik 11). Salgına bağlı olarak iş imkânlarının daraldığı bu dönemde, kısa çalışma ödeneği başta olmak üzere işsizlik sigorta fonu ve cari transferler aracılığıyla sağlanan destekler hanehalkı gelir kayıplarının sınırlandırılmasında kritik rol oynamıştır. Ekonomideki toparlanmayla birlikte, Temmuz döneminde işgücüne katılım oranı artış gösterirken, işsizlik oranları düşüş kaydetmiştir (Grafik 12). Öncü göstergeler, yeni iş ilanlarının arttığını ve istihdam imkânlarının iyileşmeye devam ettiğini göstermektedir.

**Grafik 11: Toplam ve Tarım Dışı İstihdam (Mevsimsellikten Arındırılmış, Milyon Kişi)**

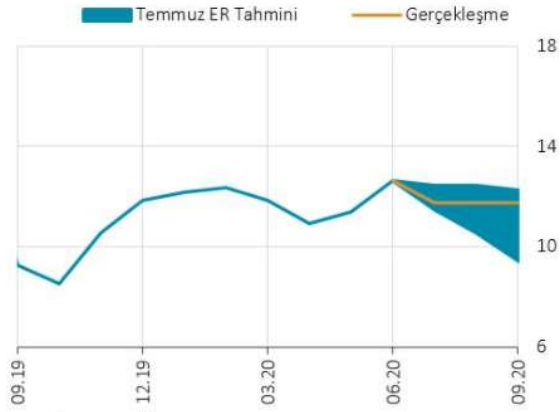


**Grafik 12: İşsizlik ve İşgücüne Katılım Oranları (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)**



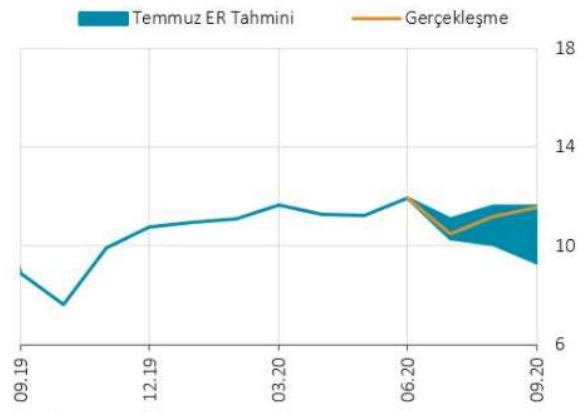
Tüketici enflasyonu ve çekirdek göstergelerden B endeksi 2020 yılının üçüncü çeyreğinde sırasıyla yüzde 11,75 ve 11,57 olarak gerçekleşmiş ve Temmuz Enflasyon Raporu tahmin aralığı üst bandına yakın seyretmiştir (Grafik 13 ve 14). Talep yönlü dezenflasyonist etkilerin daha belirgin hale gelmesiyle yılın ikinci yarısında enflasyonun düşüş eğilimine gireceği yönündeki geçmiş değerlendirmelerimize karşın, güçlü kredi ivmesi ve Türk lirasındaki değer kaybıyla birlikte enflasyon öngörülenden yüksek bir seyir izlemiştir.

**Grafik 13: Temmuz 2020 Tüketici Enflasyon Tahminleri ve Gerçekleşmeler\* (%)**



\* Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

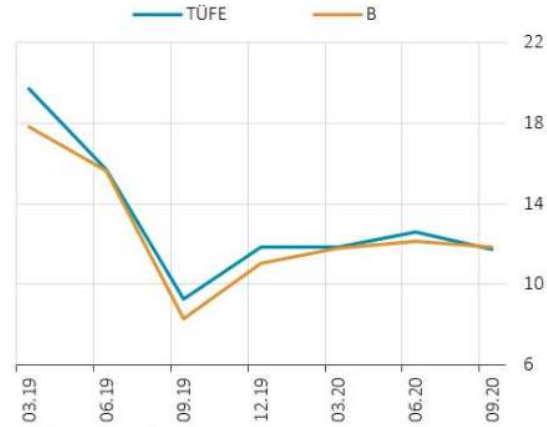
**Grafik 14: Temmuz 2020 B Enflasyonu Tahminleri ve Gerçekleşmeler\* (%)**



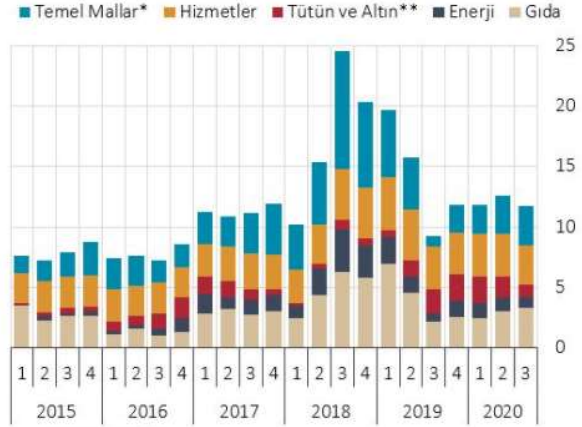
\* B enflasyonu işlenmemiş gıda, enerji, alkol-tütün ve altın dışı enflasyonu göstermektedir. Enflasyonun tahmin aralığı içinde kalma olasılığı yüzde 70'tir.

Yıllık enflasyon Eylül ayında Haziran'a göre bir miktar gerilemiştir. Bu düşüşte, alkollü içecekler-tütün ve enerji gruplarındaki baz etkisi belirleyici olmuştur (Grafik 15 ve Grafik 16). Yıllık enflasyon, bir önceki döneme göre bir miktar iyileşerek tahmin bandının içinde kalmasına rağmen, yılın kalanına ilişkin görünüm geçmiş öngörülerden daha yüksek bir seyir işaret etmektedir.

**Grafik 15: TÜFE ve B Endeksi (Yıllık % Değişim)**



**Grafik 16: Yıllık Tüketici Enflasyonuna Katkı (% Puan)**

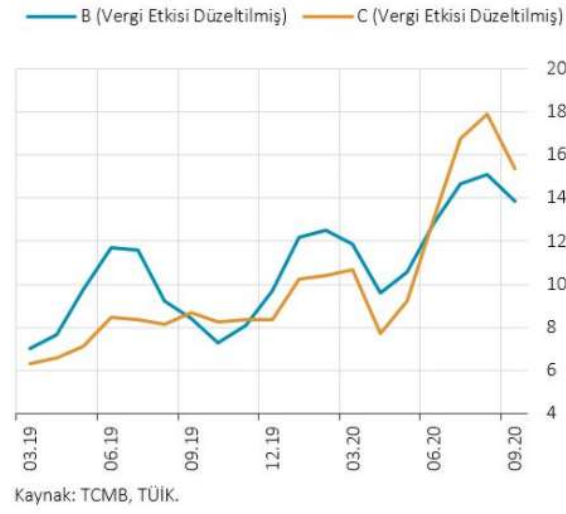


\* Temel Mallar: Gıda, enerji, alkollü içecekler ve tütün ile altın dışında kalan mallar.

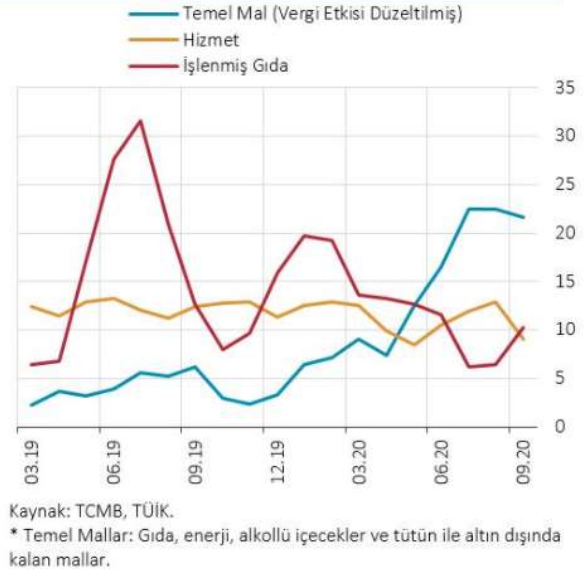
\*\* Tütün ve Altın: Alkollü içecekler ve tütün ürünleri ile altın.

Nitekim çekirdek göstergeler, üçüncü çeyrekte enflasyon eğiliminin temel mal grubu kaynaklı olarak yükseldiğine işaret etmektedir (Grafik 17). Hizmetlerde ise nispeten daha ılımlı bir seyir izlenmektedir (Grafik 18). Temel mal enflasyonundaki yüksek seyirde, döviz kuru gelişmeleri ve güçlü kredi ivmesine bağlı olarak dayanıklı mal grubu sürükleyici olmuştur. Diğer yandan, salgına bağlı birim maliyet artışlarının gözlemlendiği hizmetler sektöründe, normalleşme adımlarıyla birlikte arz yönlü enflasyonist baskılar bir miktar azalmıştır. Bazı kalemlere getirilen KDV indirimleri de hizmet enflasyonunda bir önceki çeyreğe göre daha düşük bir eğilim gözlenmesinde etkili olmuştur. Gıda enflasyonundaki yüksek seyir ise devam etmektedir. Ağustos ayından itibaren uluslararası gıda fiyatlarının yükselişe geçmesiyle sektörde maliyet baskılarının yoğunlaştığını izlenmektedir.

**Grafik 17: Çekirdek Enflasyon Göstergeleri**  
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Yıllıklandırılmış 3 Aylık Ortalama % Değişim)

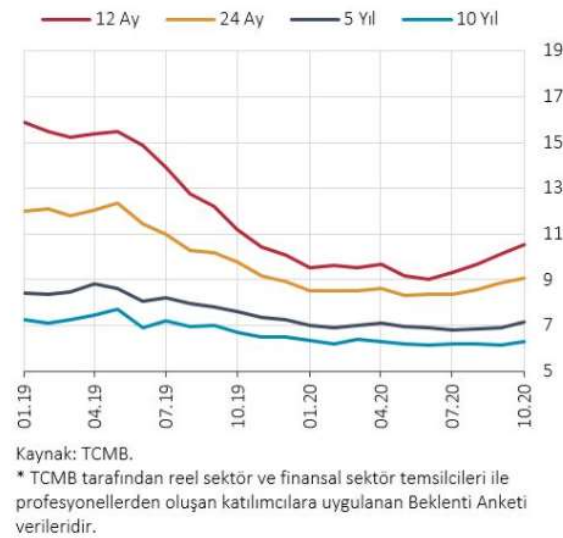


**Grafik 18: B Endeksi Alt Grupları\*** (Mevsimsellikten Arındırılmış, Yıllıklandırılmış 3 Aylık Ortalama % Değişim)



Ankete dayalı enflasyon beklentilerindeki yükseliş, yılın üçüncü çeyreğinde de devam etmiştir (Grafik 19). Tahvil getirilerinden elde edilen enflasyon telafileri ise TCMB'nin sıkılaştırma adımlarını takiben bir miktar gerilese de uzun vadeli enflasyon beklentilerinin ve enflasyon belirsizliğinin halen yüksek seyrettiğine işaret etmektedir (Grafik 20).

**Grafik 19: Enflasyon Beklentileri\*** (%)



**Grafik 20: Enflasyon Telafisi\*\*** (% 5-Günlük Hareketli Ortalama)

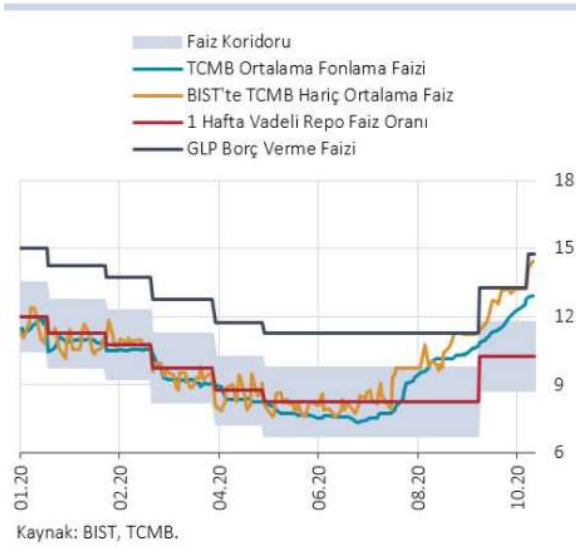


TCMB, Temmuz ayı ortalarından itibaren, iktisadi faaliyetteki toparlanmada gelinen nokta ve bunun makro dengelere yansımalarını da gözeterek, salgın dönemine özgü destekleyici politika adımlarının kademeli olarak geri alınmasına yönelik uygun bir zemin oluştuğunu değerlendirmiştir. Bu doğrultuda, Ağustos ayında likidite yönetimi kapsamında sıkılaştırıcı adımlar atmaya başlamıştır (Grafik 21). Aynı dönemde, parasal sıkılaştırma adımlarıyla uyumlu olacak şekilde, reel kredi büyümesi koşullarını sağlayan bankalar için Türk lirası ve yabancı para zorunlu karşılık oranlarında yapılan artış sistemin fonlama ihtiyacının yükselmesinde etkili olmuştur.

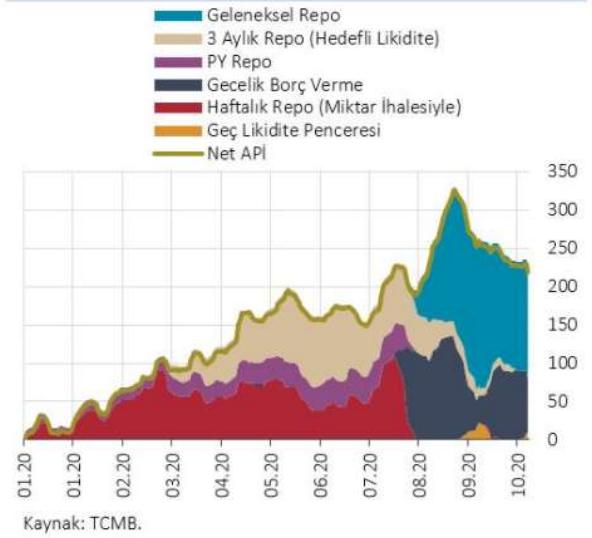
Fonlama ihtiyacının önemli bir kısmı döviz karşılığı TL swap işlemleriyle karşılanmıştır. Bununla birlikte açık piyasa işlemleri aracılığıyla yapılan fonlama kompozisyonunda, salgın sonrası devreye alınan hedefli likidite imkânlarını kademeli olarak azaltarak belirgin bir değişime gitmiştir. TCMB, bu dönemde haftalık ve üç aylık repo ihalelerinin payı azaltılırken, gecelik fonlama ve geleneksel ihale tutarlarında artış gerçekleştirmiştir (Grafik 22).

TCMB, Eylül ayında, enflasyon beklentilerinin kontrol altına alınması ve enflasyon görünümüne yönelik risklerin sınırlandırılması amacıyla sıkılaştırma adımlarının güçlendirilmesi gerektiği değerlendirilmiştir. Bu dönemde, politika faizini 200 baz puan artırdık ve akabinde ağırlıklı fonlama maliyetinde kademeli bir yükseliş sağlamıştır. Ekim ayında ise dezenflasyon sürecini en kısa sürede yeniden tesis etmeye yönelik olarak sıkılaştırma yönünde güçlü bir adım daha atmıştır. Bu kapsamda, para politikası operasyonel çerçevesinde değişikliğe giderek, likidite yönetiminde sıkılaştırma yönünde esnekliğin artırılmasına ve Geç Likidite Penceresi'nde uygulanacak faiz oranı ile gecelik borç verme faiz oranı arasındaki farkın 300 baz puan olarak belirlenmesine karar vermiştir. Mevcut koşullar altında, enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar sıkı parasal duruşun sürdürüleceği bir çerçeve oluşturmuştur.

Grafik 21: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)

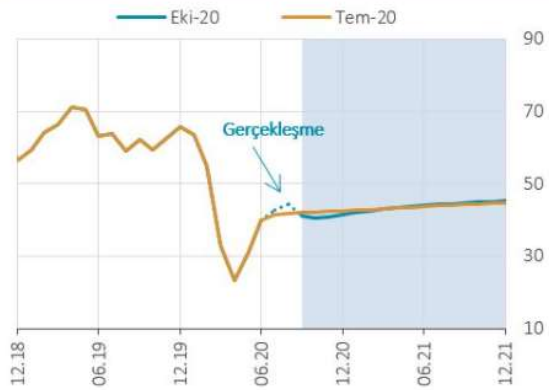


Grafik 22: TCMB Açık Piyasa İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)

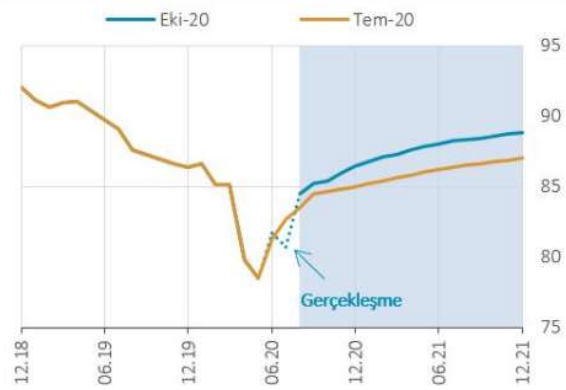


Orta vadeli tahminler üretilirken şimdiye kadar özetlenen makro görünüm esas alınmıştır. Buna ek olarak ithalat fiyatları, gıda fiyatları ve maliye politikası gibi dışsal unsurlar için varsayımlar gözden geçirilmiştir. Uluslararası ham petrol fiyatlarına ilişkin varsayımlarımız Temmuz Enflasyon Raporu ile uyumlu seyretmiştir (Grafik 23). Öte yandan, endüstriyel metal ve tarımsal ürünler gibi emtia fiyatlarının seyrine bağlı olarak 2020 ve 2021 yıllarına ilişkin ABD doları cinsinden ithalat fiyatları varsayımımızda yukarı yönlü güncelleme yapılmıştır (Grafik 24). Ayrıca, Temmuz Enflasyon Raporu'nda yüzde 10,5 olarak aldığımız 2020 yılı gıda enflasyonu tahminini, işlenmemiş gıdadaki son dönem eğilimleri, döviz kuru gelişmeleri ve uluslararası gıda fiyatlarındaki yükselişi dikkate alarak yüzde 13,5 olarak güncelledik. 2021 yılına ilişkin gıda enflasyonu tahminini de yüzde 8'den yüzde 10,5'e çekilmiştir. Maliye politikası ve finansal politikaların, para politikası ile eşgüdüm içerisinde, enflasyonda öngörülen düşüş patikasıyla uyumlu bir çerçevede belirleneceği bir orta vadeli görünüm esas alınmıştır. Bu kapsamda, yönetilen/yönlendirilen fiyat, vergi ve ücret ayarlamalarının yanı sıra mali duruş ve kredi politikalarının, büyük ölçüde enflasyondaki düşüş sürecini destekleyecek şekilde belirleneceğini varsayılmaktadır.

**Grafik 23: Petrol Fiyatı Varsayımlarındaki Güncellemeler\***  
(ABD Doları/Varil)

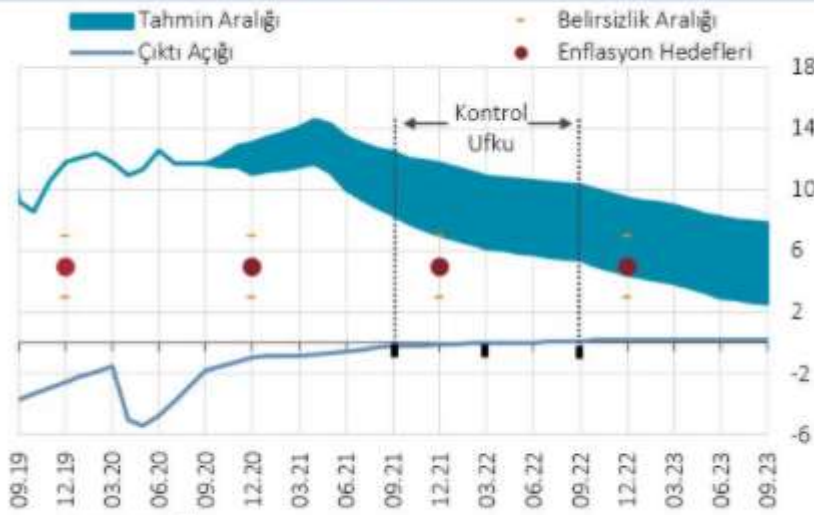


**Grafik 24: İthalat Fiyatı Varsayımlarındaki Güncellemeler\***  
(Endeks, 2010=100)



Mevcut para politikası duruşu ve güçlü politika koordinasyonu altında, enflasyonun kademeli olarak hedeflere yakınsayacağını öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyonun 2020 yılı sonunda yüzde 12,1 olarak gerçekleşeceğini, 2021 yıl sonunda ise yüzde 9,4'e geriledikten sonra orta vadede yüzde 5 düzeyinde istikrar kazanacağını tahmin edilmektedir. Enflasyonun, yüzde 70 olasılıkla, orta noktası yüzde 12,1 olmak üzere, 2020 yılı sonunda yüzde 11,1 ile yüzde 13,1 aralığında, 2021 yılı sonunda ise, orta noktası yüzde 9,4 olmak üzere, yüzde 7,1 ile yüzde 11,7 aralığında gerçekleşeceğini öngörülmektedir (Grafik 25).

**Grafik 25: Enflasyon ve Çıktı Açığı Tahminleri\***

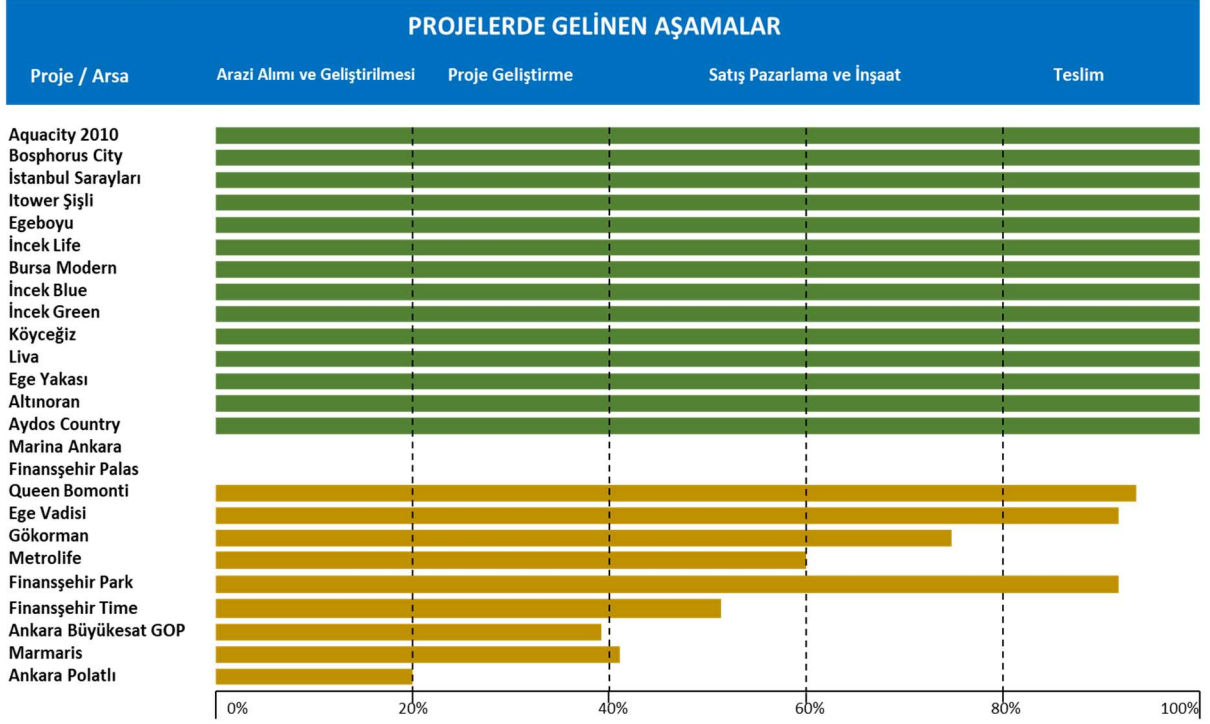




## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 PROJELERDE GELİNEREN AŞAMALAR VE TESLİM VERİLERİ

2020 yılında, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2020 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.



Şirketimize ait projelerde 2020 yılı itibarıyla 1.612 adet ünitenin teslimatı gerçekleşmiştir.

#### **01.01.2020 – 31.12.2020 tarihleri arası teslim edilen ünite adeti**

Proje Adı	Teslim Adeti
Aquacity Projesi 3-Etap	2
Bosphoruscity 2 1-Etap Projesi	1
Bosphoruscity 4 1-Etap Projesi	1
Bosphoruscity 5 2-Etap Projesi	1
İstanbul Sarayları 1 2-Etap Projesi	1
Bursa Modern 12 Parsel Projesi	9
Bursa Modern 13 Parsel Projesi	1
Egeboyu Projesi	2
Egeyakası Projesi	1
İnceklife Projesi	2
Tekirdağ Çorlu (2490A3P) Asmalıpark	24
Sancaktepe Aydos Projesi	21
Quenn Central Park Bomonti Projesi	321
Çankaya Ege Vadisi Projesi	349
Gökorman Ümraniye Projesi	201
Kadıköy Suadiye	4
Liva 2.Etap Projesi	2
Köyceğiz Projesi	2
Altınoran P2 Parsel Projesi	59
Marina Towers P4 Parsel Projesi	152
Finansşehir Palace Prj. (2436 A)	100
Finansşehir Park Prj.2435 A 17	356
<b>Toplam Adet</b>	<b>1.612</b>

## 4.2 PROJELER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Aqua City 2010



<b>Proje Tipi</b>	: Konut
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 1.119 Konut – 14 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 56.209 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 124.744 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: İstanbul-Sancaktepe
<b>Teslim Tarihi</b>	: 2012

Aqua City 2010 projesi, İstanbul'un gelişimiyle dikkat çeken bölgelerinden biri olan Sancaktepe'de bulunmaktadır. Projedeki evlere, Antik Çağ'da yaşamlarını su kenarında sürdürmüş olan Anadolu Medeniyetleri'nden ilham alınarak Likya, Karya ve Frigya gibi isimler verilmiştir. Özel bir çevre düzenlemesiyle her mevsim yeşil kalacak biçimde zenginleştirilen göl, projede yer alan tüm evlerden görülebilmektedir.

56 ilâ 288 m<sup>2</sup> arasında 63 farklı daire seçeneği sunulan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ancak şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır. TEM Otoyolu'na 3 km ve Şile Yolu'na 1 km mesafede bulunan proje, ulaşım olanaklarının rahatlığıyla İstanbul'un gözde yaşam alanlarından biridir.

[www.aquacity2010.com.tr](http://www.aquacity2010.com.tr)

## Bursa Modern



**Proje Tipi** : Konut

**Toplam Arsa Alanı** : 232.000 m<sup>2</sup>

**Toplam Ünite Sayısı** : 1.517 Konut – 39 Ticari Ünite

**Toplam Satılabilir Alan** : 214.150 m<sup>2</sup>

**Konum** : Demirtaş- Osmangazi -BURSA

**Teslim Tarihi** : 2010

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor.

Bursa Modern'in Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje

[www.sinpasbursamodern.com](http://www.sinpasbursamodern.com)

## Lagün



**Proje Tipi** : Konut

**Toplam Ünite Sayısı** : 515 Konut – 2 Ticari Ünite

**Toplam Arsa Alanı** : 182.786 m<sup>2</sup>

**Toplam Satılabilir Alan** : 137.017 m<sup>2</sup>

**Konum** : İstanbul-Sancaktepe

**Teslim Tarihi** : 2009

Phuket Laguna'dan ilham alarak İstanbul Sancaktepe'de hayat bulan Lagün, küçük ırmaklarla birbirine bağlanan lagünlerin etrafında, yeşil alan zenginliğiyle lüks yaşam tarzını elit bir yaklaşımla sunmaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m<sup>2</sup>'den 749 m<sup>2</sup>'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır.

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

[www.sinpaslagun.com](http://www.sinpaslagun.com)

## Bosphorus City



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

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

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır. 26 bin m<sup>2</sup> büyüklüğünde, 720 m uzunluğunda bir Boğaz ve iki Boğaz Köprüsü içeren projede köprüler, İstanbul Boğazı'ndaki yerleşimlerine uygun olarak konumlandırılmıştır. Yalnızca yaya geçişine açık olan bu köprüler sayesinde konut sakinleri, Boğaz'ın sunduğu güzelliklerin tadını rahatça çıkarabilmektedir.

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ilâ 653 m<sup>2</sup> arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m<sup>2</sup>'lik konut alanına ek olarak, 3.150 m<sup>2</sup>'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır.

Türkiye'nin ilk temalı konut projesi olan Bosphorus City, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilmiştir. Sinpaş GYO'nun bu ses getiren projesi, inşaat firmalarının Küçükçekmece bölgesine yönelmesine neden olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.

[www.bosphoruscity.com.tr](http://www.bosphoruscity.com.tr)

## İstanbul Sarayları



**Proje Tipi** : Konut

**Toplam Ünite Sayısı** : 1.206 Konut – 15 Ticari Ünite

**Toplam Arsa Alanı** : 124.201 m<sup>2</sup>

**Toplam Satılabilir Alan** : 173.211 m<sup>2</sup>

**Konum** : İstanbul- Küçükçekmece

**Teslim Tarihi** : 2013

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

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1'den 426 metrekare 6 +1'e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır.

Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümler, gibi saraylar şehrine çağırın mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir.

[www.istanbulsaraylari.com](http://www.istanbulsaraylari.com)

## Egeboyu



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

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

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

[www.egeboyu.com](http://www.egeboyu.com)



## İncek Life



<b>Proje Tipi</b>	: Konut
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 548 Konut – 1 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 146.347 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 98.201 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: Ankara-İncek
<b>Teslim Tarihi</b>	: 2014

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

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

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

İncek Life'ın hemen yanında yer alan Bahçeşehir Eğitim Kurumları da 'eğitimde önce kalite' yaklaşımıyla öğrencileri, kaliteli bir yaşama yenilikçi, çözümleyici, bireysel yetenekleri geliştirici bir felsefeyle hazırlıyor.

[www.inceklife.com](http://www.inceklife.com)

## Ege Yakası



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

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

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

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

Atatürk Havalimanı'na 10 dakika uzaklıkta yer alan Ege Yakası, TEM Avrupa Otoyolu'na sadece 2 kilometre mesafede konumlanıyor.

[www.egeyakasi.com.tr](http://www.egeyakasi.com.tr)

## İncek Blue



**Proje Tipi** : Konut

**Toplam Ünite Sayısı** : 225 Konut – 12 Ticari Ünite

**Toplam Satılabilir Alan** : 25.494 m<sup>2</sup>

**Konum** : Ankara / İncek

**Teslim Tarihi** : 2016

İncek Blue, Ankaralıları Yeşil ve Mavinin Buluştuğu Dengeli Yaşam Konseptine Davet Ediyor

İncek Blue, Ankaralılar tarafından büyük beğeniyle karşılanan, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alınarak geliştirilen İncek Life projesinin yanı başında yer alıyor.

İncek Blue'da çok kullanışlı ve ferah kat planlarıyla tasarlanmış, 1+1 ve 2+1 daireler yer alıyor.

İncek Life'in doğal yaşam konseptinin bir parçası olan Zen Kulüp'te, kapalı yarı olimpik yüzme havuzu, güneşlenme ve dinlenme terasları, buhar odası, sauna, SPA ve wellness alanları ile fitness salonu yer alıyor.

[www.inceklife.com](http://www.inceklife.com)

## İncek Green



**Proje Tipi** : Konut

**Toplam Ünite Sayısı** : 140 Konut

**Toplam Arsa Alanı** : 8.456 m<sup>2</sup>

**Toplam Satılabilir Alan** : 18.063 m<sup>2</sup>

**Konum** : Ankara / İncek

**Teslim Tarihi** : 2016

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

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

İncek Green'de en çok tercih edilen 2+1 ve 3+1 daire tipleri yer alıyor.

[www.inceklife.com](http://www.inceklife.com)

## Aydos Country



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

İstanbul'un en çok değer kazanan semti Sancaktepe'de, doğayla bütünleşen renkleri, etkileyici peyzajı ve geniş balkonlarıyla ormana komşu country tarzı bir yaşam...

Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışlageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocuklarınızın güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam sizi bekliyor.

1+1'den 4+1'e farklı yaşam seçenekleri sunan proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonu ön plana çıkarıyor.

Bilfen Koleji'ne 50 metre yürüme mesafesinde bulunan Aydos Country, civardaki Küçük Prens, Bahçeşehir Koleji, Saint-Joseph, SEV ve Alman Liseliler Vakfı gibi köklü eğitim kurumlarına, Sabiha Gökçen Havalimanı ve Viaport AVM'ye de oldukça yakın.

### Sınpaş Country'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Aydos Country- En İyi Web Sitesi

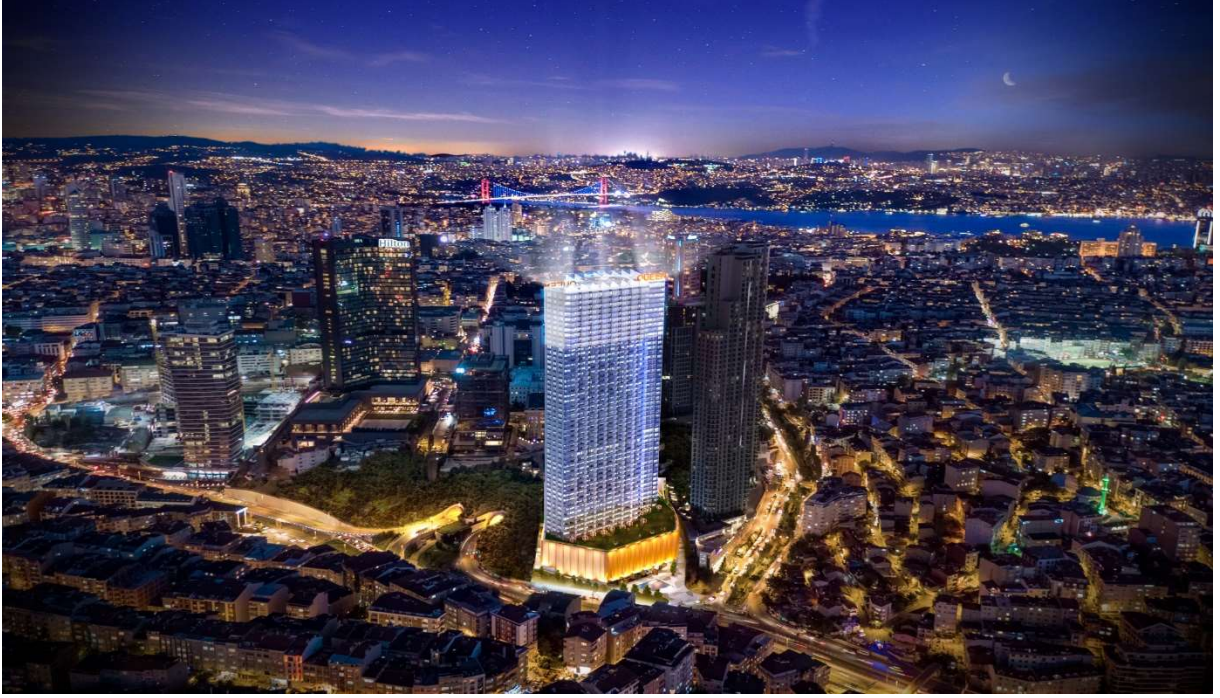
Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country

Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü

Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi

[www.aydoscountry.com](http://www.aydoscountry.com)

## Queen Bomonti



**Proje Tipi** : Rezidans

**Toplam Ünite Sayısı** : 684 Konut – 3 Ticari Alan (Sinpaş GYO payı)

**Toplam Satılabilir Alan** : 63.213 m2 (Sinpaş GYO payı)

**Konum** : İstanbul-Bomonti

**Teslim Tarihi** : Temmuz 2019

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de yükselen Queen Bomonti, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olmaya aday...

Şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

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

### Queen Central Park'ın Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Konut Geliştirme

European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Kule Mimarisi

European Property Awards – Queen Bomonti – En İyi Yüksek Bina Mimarisi

Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Bomonti- En İyi Web Sitesi

<http://queenbomonti.com/>

## Ege Vadisi



<b>Proje Tipi</b>	: Konut ve ticari
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 899 Konut-30 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 26.905 m2
<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	: 117.502 m2
<b>Konum</b>	: Ankara / Çankaya-Oran
<b>Teslim Tarihi</b>	: Haziran 2019

Başkent'in kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari ünitelerden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik, Dikmen Vadisi'nin yanbaşındaki Ege Vadisi'nde Ankaralılarla buluşacak.

Ankaralıları, Ege Vadisi ile Türkiye'de bir ilk olacak Dört Mevsim Plajı'nın kumsallı havuzunda 365 gün yüzmeye keyfi yaşayacak. Ayrıca bu özel plajın spa merkezinde ilk kez ailelere özel olarak sunulan aile spa hizmeti ile enerjilerini de tazeleyebilecek. Ege Vadisi, Ankara'nın ilk Alaçatı Çarşısı ile de bir başka ilke imza atıyor. Alaçatı Çarşısı, Ankaralıları bir Ege kasabasında alışveriş yaparken hissettikleri samimi ve içten ortamı sunacak.

180 metre yükseklikte 360 derece açı ile Ankara manzarasına hakim Roof Lounge'ta yer alan imkanlarla zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve elçiliklere yakın konumuyla yatırımcıların da favorisi olmaya hazırlanıyor.

### **Ege Vadisi'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller**

European Property Awards – Ege Vadisi – En İyi İç Dekorasyon

<http://egevadisi.com/>

## Finansşehir Palas



<b>Proje Tipi</b>	: Konut ve ticari
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 404 Konut-16 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 20.587 m2
<b>Konum</b>	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
<b>Teslim Tarihi</b>	: Kasım 2018

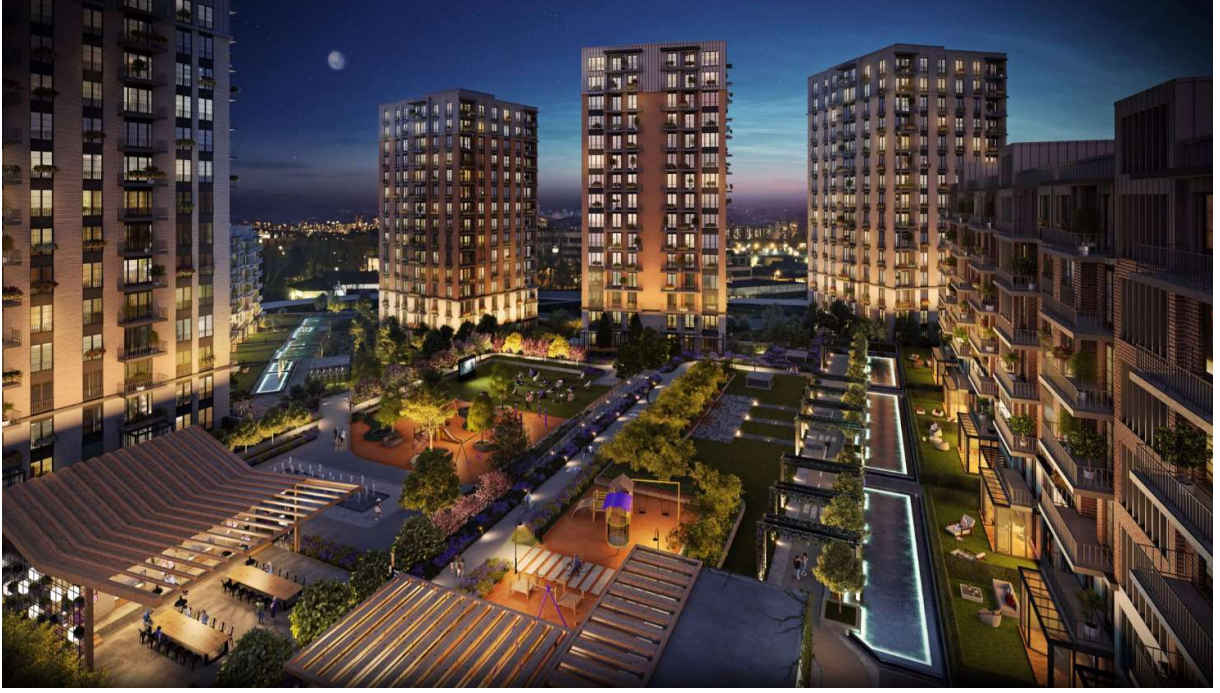
Finansşehir Palas, İstanbul'un Anadolu yakasındaki en gözde bölgesinde yükselen Türkiye'nin finans başkenti İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne yürüme mesafesinde bulunuyor. Dünyanın en önemli finans üslerinden biri olacak olan ve 2022'de tamamlanması hedeflenen bölgede, Finansşehir Palas yatay mimarisiyle ayrışıyor.

Finansşehir Palas; bu dev projenin komşusu olarak konumlanırken, şehirli bir anlayışla tasarlanan yaşam alanlarıyla, şehrin merkezinde kent hayatından keyif alanların öncelikli tercihi olacak. Finansşehir, tüm detayları keyifle ve titizlikle çalışılmış mimarisiyle hem yatırım hem de oturma değeriyle yoğun ilgi görüyor. Bulunduğu bölgede bulunan yapıların aksine az katlı yatay mimarisiyle özgün ve ferah bir yaşam sunuyor, tuğla ve doğal taş görünümüne sahip dış cepheleriyle de bölgeye yeni bir soluk getiriyor.

[www.sinpasfinassehir.com](http://www.sinpasfinassehir.com)



## Finansşehir Park



<b>Proje Tipi</b>	: Konut ve ticari
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 438 Konut-6 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 17.058 m <sup>2</sup>
<b>Konum</b>	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
<b>Teslim Tarihi</b>	: Haziran 2020

Finansşehir Park, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'ne komşu olmasına rağmen, metropol yoğunluğundan uzak, dingin ve konforlu bir yaşam sunuyor. Finansşehir Park, konumundan özgün mimarisine, üstün konforundan benzersiz sosyal donatılarına, doğa ve spor odaklı yaşam anlayışından farklı ihtiyaçlara göre şekillenen ticari ünitelerine kadar günümüz şehir hayatının tüm beklentilerini eksiksiz öngörerek, kusursuz çözümlerle müşterisinin ihtiyaçlarını karşılıyor.

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

[www.sinpasfinassehir.com](http://www.sinpasfinassehir.com)

## Finansşehir Time



<b>Proje Tipi</b>	: Konut ve ticari
<b>Toplam Ünite Sayısı</b>	: 342 Konut-19 Ticari Ünite
<b>Toplam Arsa Alanı</b>	: 20.936 m2
<b>Konum</b>	: İstanbul Finans Merkezi, Ümraniye
<b>Teslim Tarihi</b>	: -

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

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

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

[www.sinpasfinassehir.com](http://www.sinpasfinassehir.com)

## Altınoran



**Konut Sayısı** : 2.647 Konut

**Toplam Arsa Alanı** : 148,666 m<sup>2</sup>

**Konum** : Çankaya / Ankara

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

[www.sinpasaltinoran.com.tr](http://www.sinpasaltinoran.com.tr)

## Marina Ankara



**Konut Sayısı** : 978 Konut

**Toplam Arsa Alanı** : 31.891 m<sup>2</sup>

**Konum** : Çankaya / Ankara

Çankaya-Oran'da yükselen Marina Ankara, barındırdığı tüm sosyal donatılar ve spor olanakları bakımından Türkiye'nin en iddialı karma yaşam projelerinden biri olarak öne çıkıyor.

Kışın kayak yapmak için en yakın bölge olan Elmadağ'a çıkmak, yelken keyfi içinse denizin olduğu bir şehre gitmek zorunda kalan Başkentliler, artık Sinpaş'ın en değerli semtlerden biri olan Oran'daki Marina Ankara projesi sayesinde sadece evlerinden çıkarak yakın bir mekanda kayak ve yelken keyfini yaşayabiliyor. "Ankara'nın ilk ve tek marinası" sloganıyla adını duyuran Marina Ankara, suyu kullanarak tasarladığı, tatil hissi veren ortak kullanım alanları; bir konut projesinde ilk kez karşımıza çıkan Türkiye'deki tek şehir içi kayak merkezi (Snowland) ve teleferiği ile daha önce konut projelerinde görülmemiş özellikler sunuyor.

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

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

[www.marinaankara.com.tr](http://www.marinaankara.com.tr)

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 BİLANÇO TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2020 tarihli konsolide Bilanço Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>2.538.504.777</b>	<b>2.755.257.097</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	71.094.363	71.421.760
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar	6	446.577.426	446.134.951
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		77.021.793	72.977.681
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		369.555.633	373.157.270
Diğer Alacaklar	7	23.248.951	79.664.155
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		20.482.431	79.664.155
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		2.766.520	-
Türev Finansal Araçlar	8	-	79.285
Stoklar	9	1.481.749.415	1.730.798.094
Peşin Ödenmiş Giderler	17	415.722.085	294.261.536
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		384.389.178	257.951.329
-İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		31.332.907	36.310.207
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	7.715	4.647
Diğer Dönen Varlıklar	18	82.149.642	132.892.669
<b>Ara Toplam</b>		<b>2.520.549.597</b>	<b>2.755.257.097</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		17.955.180	-
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>3.268.051.624</b>	<b>2.535.707.994</b>
Ticari Alacaklar	6	92.364.415	103.221.772
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		9.534.035	3.718.981
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		82.830.380	99.502.791
Diğer Alacaklar	7	1.044.000	980.101
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.044.000	980.101
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
Stoklar	9	628.779.710	678.830.592
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	14.106.410	13.579.237
İştirakler İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar		-	-
Kiralama Hakkı Varlıklar	13	19.431.062	21.854.344
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	11	2.494.843.787	1.699.044.058
Maddi Duran Varlıklar	12	16.344.374	17.328.844
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	786.243	827.664
Peşin ödenmiş giderler	17	351.623	41.382
Diğer Duran Varlıklar	18	-	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>5.806.556.401</b>	<b>5.290.965.091</b>

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmiş 31.12.2020	Geçmiş 31.12.2019
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.300.038.473</b>	<b>1.928.620.871</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.854.157.664	1.527.926.632
- İlişkili Olmayan Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		1.718.446.563	1.415.504.381
- İlişkili Tarafalara Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		135.711.101	112.422.251
Ticari Borçlar	6	270.182.660	196.035.397
- İlişkili olmayan Tarafalara ticari Borçlar		237.514.210	171.103.463
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		32.668.450	24.931.934
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.292.663	2.336.405
Diğer Borçlar	7	10.543.595	11.193.982
- İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		67.209	-
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		10.476.386	11.193.982
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler	20	156.332.410	183.913.331
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	3.205.497	2.923.707
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.205.497	2.923.707
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	3.323.984	4.291.417
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.794.111.144</b>	<b>2.800.176.655</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	2.232.950.024	2.170.579.460
-İlişkili Olmayan Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		2.106.551.143	2.022.839.984
-İlişkili Taraplardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		126.398.881	147.739.476
Ticari Borçlar	6	-	306.142
- İlişkili Olmayan Tarafalara ticari Borçlar		-	306.142
- İlişkili Tarafalara Ticari Borçlar		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	4.784.440	4.271.955
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		4.784.440	4.271.955
Diğer borçlar	7	30.298.104	38.670.907
- İlişkili olmayan Tarafalara Diğer Borçlar		28.978.813	38.670.907
- İlişkili Tarafalara Diğer Borçlar		1.319.291	-
Ertelenmiş Gelirler	20	526.078.576	586.348.191
Türev Finansal Araçlar	8	-	-
-Riskten Koruma Amaçlı Türev Araçlar		-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>712.406.784</b>	<b>562.167.566</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>712.406.784</b>	<b>562.167.566</b>
Ödenmiş Sermaye	21	873.193.432	873.193.432
SermayeDüzeltilmesi Olumlu Farkları		212.888.864	212.888.864
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		71.608.628	71.608.628
Birleşme Denkleştirme Hesabı		(417.611.352)	(417.611.352)
Geri Alınmış Paylar (-)		(81.290.459)	(81.290.459)
Paylara İlişkin Primler /İskontolar		62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflanmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(4.652.479)	(4.559.157)
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(4.652.479)	(4.559.157)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(4.652.479)	(4.559.157)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		-	-
Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-	-
-Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire		-	-
Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)		-	-
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		108.855.374	108.855.374
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		(263.337.687)	(478.373.928)
Net Dönem Karı / (Zararı)		150.332.540	215.036.241
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>5.806.556.401</b>	<b>5.290.965.091</b>

## 5.2 GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 dönemi konsolide Gelir Tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir: (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2019
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	22	1.988.371.425	1.712.508.229
Satışların Maliyeti (-)	22	(1.211.651.077)	(1.170.591.706)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>776.720.348</b>	<b>541.916.523</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(53.417.667)	(80.916.058)
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(38.229.732)	(41.528.220)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	280.635.474	167.015.259
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	424.615.622	270.176.829
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26	(259.934.426)	(164.209.179)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.130.389.619</b>	<b>692.455.154</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		-	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	27	527.173	944.217
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>		<b>1.130.916.792</b>	<b>693.399.371</b>
Finansal Gelirler	28	15.350	6.160.418
Finansal Giderler (-)	29	(980.599.602)	(484.523.545)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>150.332.540</b>	<b>215.036.244</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>150.332.540</b>	<b>215.036.244</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>150.332.540</b>	<b>215.036.244</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>	31		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		,1722	,2463
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(93.322)</b>	<b>(3.422.321)</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(93.322)	(3.422.321)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(93.322)</b>	<b>(3.422.321)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>150.239.218</b>	<b>211.613.923</b>

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	70.613.039	69.748.254
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	4.605.372.912	4.019.794.210
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	14.648.310	86.121.137
	Diğer Varlıklar		1.115.987.718	1.094.611.731
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.806.621.979</b>	<b>5.270.275.332</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	4.087.107.688	3.698.506.092
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	526.078.576	586.348.191
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	10.476.386	11.134.904
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	712.474.089	562.667.786
	Diğer Kaynaklar		470.485.240	411.618.359
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>5.806.621.979</b>	<b>5.270.275.332</b>

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	70.613.039	69.748.254
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	279.147.801	250.034.724
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	207.801.097	117.837.064
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	71.094.363	71.421.760

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	79,31%	76,27%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	1,47%	2,96%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	4,81%	4,74%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	678,12%	784,45%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1,22%	1,32%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	1,22%	1,36%

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



## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

