

KALICI MUTLULUKLAR İÇİN KALICI DEĞERLER ÜRETİYORUZ

İÇİNDEKİLER

GENEL GÖRÜNÜM

- 2 SİMPAŞ GYO'NUN DEĞER YARATAN İŞ MODELİ
- 4 VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE DEĞERLERİMİZ
- 6 KISACA SİMPAŞ GYO
- 8 SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI
- 10 SİMPAŞ GYO'NUN BÜYÜME HİKÂYESİ
- 12 FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER
- 14 SİMPAŞ GYO'NUN STRATEJİ PLANI
- 16 SİMPAŞ GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

YÖNETİM

- 18 YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI
- 22 İCRA KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI
- 26 YÖNETİM KURULU
- 28 ÜST YÖNETİM

2012 YILI FAALİYETLERİ

- 31 GYO SEKTÖRÜ VE SİMPAŞ GYO'NUN SEKTÖREL KONUMU
- 32 GAYRİMENKUL PROJELERİ
- 52 PROJE GELİŞTİRİLMESİ PLANLANAN ARSA VE ARAZİLER
- 54 YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE İMKB PERFORMANSI

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

- 55 İNSAN KAYNAKLARI
- 56 KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK VE BAĞIŞ POLİTİKASI
- 57 KALİTE VE ÇEVRE POLİTİKASI
- 58 ETİK KURALLAR

HUKUKİ AÇIKLAMALAR

- 61 KÂR DAĞITIM POLİTİKASI
- 62 ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER
- 72 HİSSE GERİ ALIM PROGRAMI
- 73 DEĞERLEME RAPORLARI

KURUMSAL YÖNETİM

- 87 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ
- 89 BAĞIMSIZLIK BEYANNAMESİ
- 90 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU
- 97 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ
- 99 DENETİM KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ
- 100 İLETİŞİM PRENSİPLERİ
- 103 FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Özgün Projeleriyle Türkiye'ye Değer Katan Gayrimenkul Şirketi: Sinpaş GYO

Gayrimenkul sektörünün öncüsü Sinpaş GYO, hedef müşterilerin ihtiyaç ve beklentilerine göre hareket ederken, sadece konsept geliştirmiyor her bir projesine de farklı temalar yüklüyor.

Benzersiz projeleriyle Türkiye'ye değer katan Sinpaş GYO, planladığı ve teslim ettiği her projeyle istikrarlı büyümesini sürdürüyor, verdiği güveni pekiştiriyor.

SİNPAŞ GYO'NUN BAŞARI YOLCULUĞUNUN FİNANSAL VE OPERASYONEL ÖZETİ

GÜÇLÜ FİNANSAL YAPIYLA İSTİKRARLI BÜYÜME

2.093.766.722

AKTİF TOPLAMI (TL) Sektördeki lider duruşunu koruyan Sinpaş GYO'nun aktif büyüklüğü 31.12.2012 itibarıyla 2.093.766. 722 TL olmuştur.

1.074.824.847

ÖZKAYNAK TOPLAMI (TL) Sektörel dalgalanmalardan etkilenmeden hedeflerini gerçekleştiren Sinpaş GYO'nun Güçlü sermaye yapısı özkaynak toplamı 31.12.2012 itibarıyla 1.074.824.847 TL'dir.

1.083.342.272

DÖNEN VARLIKLAR (TL) İstikrarlı büyümesiyle paydaşlarına değer katan Sinpaş GYO'nun dönen varlıklar değeri 31.12.2012 itibarıyla 1.083.342.272 TL'dir.

1.010.424.450

DURAN VARLIKLAR (TL) Arsa ve arazi portföyü ile Sinpaş GYO'nun duran varlıklar değeri 31.12.2012 itibarıyla 1.010.424.450 TL'dir.

BÖLGEYE DEĞER KATAN PROJELER

EGEBOYU Doğal taş, panjur ve cumbalarla süslenmiş mimarisi, lavanta bahçeleri, zeytin, sakız, ıhlamur ağaçlarıyla bezenmiş peyzajıyla İstanbul'da bir Ege kasabasını yansıtıyor.

ITOWER İstanbul'un merkezinde, ticaretin doğduğu yerde işiniz ve özel yaşantınızda ihtiyaç duyabileceğiniz her türlü ayrıcalık ve donanıma sahip üst düzey ofis projesidir.

İSTANBUL SARAYLARI Boğaz kenarındaki saraylardan ve çevresindeki semtlerden esinlenilerek modern mimari ile yeniden yorumlandı.

AQUA CITY 2010 Sinpaş GYO'nun Yeni Su Medeniyeti olarak tanıtılan projede tüm evlerin ana yaşam alanları, yaz-kış yeşil kalan özel peyzajıyla zenginleştirilen göle bakıyor.

BOSPHORUS CITY Bosphorus City Projesi, European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçildi.

BURSA MODERN Geleneksel mimari ile modernizmin bir arada yorumlandığı Bursa Modern, göle sıfır yalılar ve köşkerlerin yanı sıra kule ve residencelardan oluşuyor.

LAGÜN Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenilerek geliştirilen "Lagün" projesinde yer alan "biyolojik göletler", Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi ve "Dünyanın En İyisi" seçildi.

AVANGARDEN İstanbul'un en Avrupalı projesi Avangarden, sıra dışı mimarisinin yanı sıra modern, kentli sakinlerinin beklentilerini üst düzeyde karşılayan sosyal yaşam alternatifleriyle de dikkat çekiyor.

RUMELİ KONAKLARI Yenilikçi mimari anlayışıyla öne çıkan Rumeli Konakları, orman ve deniz manzarasından maksimum düzeyde faydalanmaya imkan veriyor.



%32,5 ARSA
%66,5 KONUT

DENGELİ PORTFÖY DAĞILIMI

Bina, Proje ve Arsa Portföyü	Rapor Tarihi İtibarıyla Sinpaş GYO Payına Düşen Ekspertiz Değeri (TL - KDV Hariç)	Rapor Tarih
Avangarden Projesi	6.689.000	25.12.2012
Rumeli Konakları Projesi	3.750.000	26.12.2012
Lagün Projesi	16.646.000	25.12.2012
Aquacity 2010 Projesi	47.067.000	26.12.2012
Bursa Modern Projesi	305.522.493	28.12.2012
Bursa Modern 801 ada 25 Parsel	24.565.000	28.12.2012
Bosphoruscity Projesi	140.920.000	27.12.2012
İstanbul Sarayları Projesi	339.815.000	27.12.2012
I Tower Projesi	87.227.789	31.12.2012
Bomonti Time Projesi	115.066.000	28.12.2012
Egeboyu Projesi (Eviya)	57.640.000	25.12.2012
Ankara Çankaya-Büyükesat (Arsa)	51.920.000	26.12.2012
The First Projesi	98.776.000	31.12.2012
İncek Life Projesi	94.104.789	27.12.2012
Ankara Yenimahalle-Alacaatlı 7 Ad. Parsel	9.570.000	26.12.2012
Marmaris	185.250.000	28.12.2012
Ümraniye Çakmak 15 Adet. Parsel	134.920.000	28.12.2012
Ankara Polatlı (Arsa)	10.530.000	25.12.2012
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Parsel	41.389.000	26.12.2012
Küçükçekme-Halkalı 801 ada 22 Parsel	50.562.000	26.12.2012
	1.821.930.071	

GÜVEN VEREN KÂRLILIK

75.786.232

2012 YILI NET DÖNEM KÂRI (TL)

Kısa sürede Türkiye gayrimenkul sektörünün en aranan konut sağlayıcıları arasına katılan Sinpaş GYO' nun 2012 yılı satış geliri 603.909.733 TL ve dönem kârı 75.786.232 TL olarak gerçekleşmiştir.

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, sağlıklı büyümeyi sağlamak.

DEĞERLERİMİZ

Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı

Ekip ruhu

Müşteri odaklı yaklaşım

Verimlilik ve istikrar

Liderlik



KISACA SİNPAŞ GYO

2012 yılı, Sinpaş GYO için yüksek yatırım değeri olan projeleri hayata geçirmeyi sürdürdüğü ve bir önceki yılın üzerinde satış performansı elde ettiği son derece başarılı bir yıl olmuştur.

Şirket'in Unvanı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi	01.01.2012 - 31.12.2012
Web Sitesi	www.sinpasgyo.com.tr
Kuruluş Tarihi	22.12.2006
Halka Arz Tarihi	14-15.06.2007
Merkez Adresi	Yenidoğan sok. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş
Ticaret Sicil Memurluğu ve Sicil No	İstanbul & 609806-557388
Vergi Dairesi Adı ve Vergi No	Büyük Mükellefler & 771 030 5432
Sermaye Türü (Esas/Kayıtlı)	Kayıtlı
Kayıtlı Sermaye Tavanı	1.000.000.000 TL
En Son Çıkarılmış/Ödenmiş Sermayesi	600.000.000 TL
Şubeler ve Adresleri	İstanbul'da 1 merkez 3 şube, Ankara'da 2 şube, Bursa'da 1 şubemiz bulunmaktadır. Şube adları ve adres bilgileri aşağıdadır.
	Genel Müdürlük: Sinpaş Plaza Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No:36 Beşiktaş/İstanbul
	Ankara Genel Müdürlük: Büyükesat Mah. Uğur Mumcu Cad. No:62 Çankaya/Ankara
	İstanbul Aqua City 2010: Parseller Mah. Karadeniz Cad. No:104 Aqua City A.Dudullu Ümraniye/İstanbul
	İstanbul Halkalı: Atakent Mah. 221. Sok. No:43 Küçükçekmece/İstanbul
	İstanbul Çakmak: Çakmak Mah. Yahya Kemal Cad. No:30 Ümraniye/İstanbul
	Ankara İncek Life: Alacaatlı Küme Evleri No:1248 Yenimahalle/Ankara
	Bursa: Doğaneyler İnönü Cad. Bursa Modern Osmangazi/Bursa



KURUM PROFİLİ

Sinpaş Grubu, 38 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. 2006 yılı sonunda aldığı yeniden yapılanma kararıyla Grup, konut projeleri alanındaki çalışmalarını Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) adı altında sürdürmeye başlamıştır. Bugün Sinpaş GYO'nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Grup'un sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

%49 halka açıklık oranı ile İMKB'de işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %37'si piyasada fiilen dolaşımdadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle sektördeki belirsizliklerden etkilenmeden büyümeye devam eden Şirket'in aktif büyüklüğü 31.12.2012 itibarıyla 2.094 milyon TL'ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO, "Türkiye'nin kentsel dönüşüm sürecine katkı sağlama" misyonunu da üstlenerek katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır.

Söz konusu yaklaşımıyla Şirket, yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca üstlendiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükseltmektedir. Sinpaş GYO'nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Şirket'in yaratıcılıkta sınır tanımayan ekibi ve öngörülü kararlarıyla hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Bosphorus City projesi, Sinpaş GYO'nun yenilikçi vizyonunu ve özgün fikirlerini yansıtan projelerinden biridir. Proje, yarattığı değer ve kalitenin yanı sıra ustaca yürütülen pazarlama stratejisi ve satış rakamlarıyla da ses getirmiştir.

Hedef kitlelerine yönelik geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Grubu'nun 38 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2013 yılında da sektörün önemli oyuncularında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansı artırarak sürdürecektir.

**Sinpaş Grubu'nun
38 yıllık birikimiyle
fark yaratan Sinpaş
GYO, 2013 yılında
da sektörün önemli
oyuncuları arasında
yer alacaktır.**

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Güçlü sermaye yapısı, yenilikçi yaklaşımlarıyla istikrarlı büyümesini sürdüren Sinpaş'ın özkaynak büyüklüğü 1.074.824.847 TL olmuştur.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. SERMAYE YAPISI

Sinpaş GYO, Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla hisse senetlerini %49 oranında halka arz etmiştir.

Sinpaş GYO halka arzına, 3.891 yerli yatırımcı ve 50'si yabancı fon olmak üzere toplam 3.941 yatırımcıdan toplam 114.794.319 lot talep gelmiştir.

sermayesi, halka arz edildiği 2007 yılından bu yana gerçekleştirdiği bedelsiz sermaye artırımlarıyla 2012 yıl sonu itibarıyla 600.000.000 TL'ye yükselmiştir.

2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermayeyle kurulan Sinpaş GYO, Haziran 2007'de sermaye artırımını yoluyla ihraç ettiği 67.119.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir.

Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Sinpaş GYO'nun

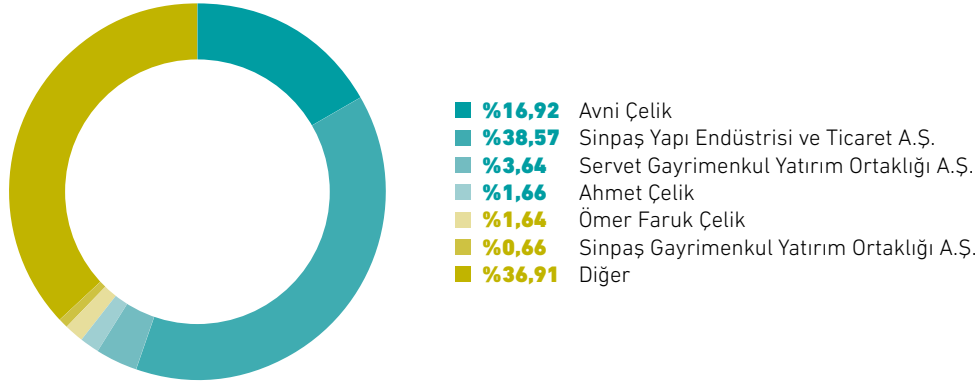
Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Başlangıç Sermayesi	Artış Miktarı	Nihai Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.500	67.119.510	136.977.010
13.07.2009	Bedelsiz	136.977.010	13.022.990	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ŞGBF-SERMAYEYİ TEMSİL EDEN PAYLAR

Sermayeyi Temsil Eden Paylara İlişkin Bilgi Grubu	Nama/ Hamiline	Beher Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam Nominal Değer (TL)	Sermayeye Oranı (%)	İmtiyaz Türü	Borsada İşlem Görüp Görmediği
A	Nama	1	30.662.639.348	5,11	Yönetim Kurulu'na aday gösterme	Görmemektedir
B	Nama	1	253.216.456,110	42,20	Yönetim Kurulu'na aday gösterme	Görmemektedir
C	Hamiline	1	22.120.904,100	3,69	Yoktur	Görmemektedir
C	Hamiline	1	294.000.000	49,00	Yoktur	Görmektedir
TOPLAM			600.000.000	100		

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI DETAYLI ORTAKLIK YAPISI*

Hissedar	Hisse Çeşidi**	Pay (TL)	Hisse Oranı (%)
Avni Çelik	A	10.950.943	1,83
Avni Çelik	B	89.390.354	14,90
Avni Çelik	C	1.182.400	0,20
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	A	19.711.697	3,29
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	B	163.826.102	27,30
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	C	47.864.380	7,98
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	21.854.926	3,64
Ahmet Çelik	C	9.934.695	1,66
Ömer Faruk Çelik	C	9.855.848	1,64
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	3.960.000	0,66
Dolaşımdaki Serbest Paylar	C	221.468.655	36,91
Toplam		600.000.000	100

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ÖZET ORTAKLIK YAPISI***

* Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 09.11.2012 tarihinde Sinpaş GYO içindeki varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünü kısmi bölünme yolu ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ye devretmiştir. Bu devir işlemi sonucu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin Sinpaş GYO sermayesindeki payı % 0,00'dan % 38,57'ye çıkmıştır. Sinpaş Yapı'nın ortaklık yapısı Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile aynı hissedarlardan müteşekkil olduğundan bu devir işlemi sonucunda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yönetim kontrolünde herhangi bir değişiklik söz konusu olmamıştır.

** Her bir hisse, Şirket Genel Kurul toplantısında 1 oy hakkına sahiptir. A Grubu hisseler, 4 adet yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir. B Grubu hisseler, 2 adet bağımsız yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.

*** 4/3/2013 tarih ve YMM/1794-180/2013-04 tarih ve numaralı sermayenin özvarlık içinde korunduğunun tespitine ait yeminli mali müşavirlik tasdik raporuna rapor tarihi itibarıyla 600 milyon TL olan Şirket sermayesinin öz varlık içinde olduğu ve Şirket bünyesinde korunduğu sonucuna varılmıştır.

**** Halka açık payların tamamı C Grubu paylarıdır.

SİNPAŞ GYO'NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

Sinpaş GYO, yetkin çalışma ekibi ve donanımlı yönetim kadrosuyla kurulduğu günden bu yana sektördeki başarılı konumunu her geçen gün artırarak korumuştur.

2006

Yaşama değer katan konutlar geliştirmek için doğdu...

1974 yılından beri Sinpaş Grubu bünyesinde gayrimenkul sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş Yapı, yeniden yapılanmayla birlikte konut geliştirme projelerine "Sinpaş İnşaat A.Ş." (Sinpaş GYO) unvanıyla devam etme kararı aldı. Böylece Sinpaş GYO kuruldu.

2007

"Lagün" ile sektörde yeni fikirlerin öncüsü oldu...

Sinpaş GYO lansmanını yaptığı Lagün projesinde hayata geçirdiği "biyolojik gölet" uygulamasıyla Türkiye'de bir ilke imza attı. Lagün projesi, Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden ilham alınarak tasarlandı.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun izniyle gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşen Sinpaş İnşaat A.Ş., Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. unvanını kazandı.

Sinpaş GYO hisseleri halka arz edildi ve İMKB'de işlem görmeye başladı.

Sinpaş GYO, Bursa'nın en büyük konut projesi olan "Bursa Modern"i'nin lansmanını yaptı.

2008

"Bosphorus City" ile Türkiye'nin ilk temalı konut projesine imza attı...

Bosphorus City projesinin lansmanı yapılarak Türkiye gayrimenkul sektörü temalı konut kavramıyla tanıştırıldı. İstanbul Boğazı'nı bir markaya dönüştürerek taşıdığı doğal ve estetik güzellikleri yeniden yaşatmayı amaçlayan proje, Sinpaş GYO'nun fikri liderliğinin bir simgesi oldu.

İSTİKRARLI VE GÜVENİLİR...

2009

"Aqua City 2010" ile yeni bir su medeniyeti yarattı...

"Sinpaş GYO'nun Yeni Su Medeniyeti" sloganıyla tanınan Aqua City 2010 projesinin lansmanı yapıldı. Aqua City 2010'un ferahlığı ve güvenliğiyle dikkat çeken evleri, isimlerini Antik Çağ'daki Anadolu Medeniyetleri'nden aldı.

Sinpaş GYO'nun ABD'nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder'i ağırladığı Sürdürülebilir Başarı için Liderlik Konferansı'nın ilki gerçekleştirildi.

2010

"İstanbul Sarayları" ile nostalji ve modernliği buluşturdu...

Osmanlı saraylarının ve saray çevresinin zarafeti ve estetiği ile modernliği bir arada sunan "İstanbul Sarayları" projesinin lansmanı yapıldı.

2010 Firestone PondGard™ Biyolojik Gölet Yarışması'nda Lagün projesi, biyolojik göletlerinin tasarımı ve uygulamasıyla birinci olarak "Dünyanın En İyisi" ödülüne layık görüldü.

2011

José Mourinho, Sinpaş GYO'nun liderliğini ve cesaretini yansıtan yüzü oldu...

Gayrimenkul sektörünün liderleri arasında yer alan Sinpaş GYO kararlı, yenilikçi ve cesur yüzünü yansıtacağı tanıtım kampanyaları için Şirket vizyonu ile en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü Teknik Direktör José Mourinho ile anlaştı.

Bomonti'de inşa edilen ofis projesi "iTOWER" 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.

İştiraki Ottoman Gayrimenkul ile hayata geçirdiği Ottomare Suites projesi, Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Çoklu Residence" kategorisinde ödüle layık görüldü.

2012

"İncek Life" ile Ankara ilk temalı konut projesine kavuştu...

Ankara'nın ilk temalı konut projesi olan İncek Life'in lansmanı yapıldı. %70 oranında yeşil alanı, kapanmayan manzarası, yüzülebilir biyolojik gölü ve plajı ile özel bir peyzaja sahip olan projenin Ankaralıları için standartların ötesinde, sağlıklı ve doğal bir yaşam sunması amaçlandı.

Bomonti Time projesi, European Property Awards 2012'de "En İyi Çoklu Residence" kategorisinde ödüle layık görüldü.

Akasya Projesi, European Property Awards 2012'de "Best of Europe" Avrupa'nın en başarılı projesi ödülüne layık görüldü.

FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER

Sektördeki yeriyle istikrarın ve itibarın simgesi haline gelen Sinpaş GYO, paydaşları ve hissedarları için değer yaratmaya 2012 yılında da devam etmiştir.

Özet Finansal Göstergeler (TL)	2010	2011	2012
Aktif Büyüklük	1.652.552.566	1.993.516.410	2.093.766.722
Satış Gelirleri	353.341.851	655.372.231	603.909.733
Net Dönem Kârı	61.014.128	140.010.918	75.786.232

AKTİF BÜYÜKLÜK (TL)

2012	2.093.766.722
2011	1.993.516.410
2010	1.652.552.566

Küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklere ve yurt içi gayrimenkul sektöründe etkili olan durgunluğa rağmen Sinpaş GYO, 2012 yılında da aktif büyüklüğüyle paydaşlarına güven aşılamıştır.

31.12.2012 İTİBARIYLA PROJELENDİRİLEN VE ÜRETİLEN TOPLAM KONUT SAYISI VE PROJELERE GÖRE DAĞILIMI

Lagün	515
Bursa Modern Etap 1-3	1.466
Bosphorus City	2.796
Aquacity 2010	1.118
İstanbul Sarayları	1.206
İtöwer	213
Egeboyu (Eviya)	644
Ankara İncek Life (Alacaatlı)	548
Toplam	8.506

31.12.2012 İTİBARIYLA PROJELENDİRİLEN VE ÜRETİLEN KONUTLARIN ÖN SATIŞ DURUMU

Proje	Ön Satışı Henüz Yapılmayan Konutlar	Ön Satışı Yapılan ve Teslim Edilen Konutlar	Ön Satışı Yapılmış Olup Henüz Teslim Edilmeyen Konutlar
Lagün	9	499	7
Bursa Modern Etap 1-3	760	648	58
Bosphorus City	218	2.510	68
Aquacity 2010	31	1.009	78
İstanbul Sarayları	321	119	766
İtöwer	57	0	156
Egeboyu (Eviya)	95	0	549
Ankara İncek Life (Alacaatlı)	202	0	346
Toplam	1.693	4.785	2.028

Sinpaş GYO, 2006 yılı sonunda Sinpaş Grubu'nda gerçekleşen yeniden yapılanma faaliyetleri sonucunda kurulmuştur. Bu tarihten itibaren Grup, konut geliştirme projelerini Sinpaş GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır. Kurulduğu günden beri bulunduğu bölgeye değer katan, nitelikli ve güvenilir yaşam alanları üretmeye odaklanan Şirket, sektörde ilklere imza atarak öncü bir rol edinmiştir.

Yeniliklere açık ve donanımlı yönetim kadrosuyla Sinpaş GYO, hayata geçirdiği tüm projelerle hissedarları, müşterileri ve iş ortakları açısından yüksek katma değer yaratmaktadır. Şirket, Sinpaş Grubu'ndan kaynaklanan güçlü birikimi, istikrarlı finansal yapısı ve güvenilir kurumsal yönetimi sayesinde kısa zamanda sektörün liderleri arasında anılmaya

başlamıştır. Sinpaş GYO sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %37'si piyasada fiilen dolaşımda bulunmaktadır.

Bugüne kadar 15 bin kişiyi ev sahibi yapan Sinpaş GYO, 2012 yılında 2.796 dairelik Bosphorus City projesinin inşaat sürecini tamamlayarak teslimatlarını gerçekleştirmiştir. Aynı zamanda Lagün projesinin tamamına yakınının teslimleri yapılmış, Bursa Modern'in bir etabı daha tamamlanarak teslim süreci başlatılmıştır. 2012 yılında Ankara'da temalı konut alanında bir ilke imza atan İncek Life projesi hayata geçirilmiştir. Attığı bu başarılı adımlarla büyümesini hız kesmeden sürdüren Sinpaş GYO, bir yandan da iştirak şirketi Eviya'nın Ege Boyu projesinin inşaatına başlamıştır. Ege Boyu projesinin ön satışları devam etmektedir.

Yaptığı projelerle ülkemize değer katacak konutlar üretme amacıyla yola çıkan Sinpaş GYO, yıl sonu satış hedeflerine ulaşmanın gururunu yaşamaktadır. 2012 yıl sonu itibarıyla Sinpaş GYO tarafından projelendirilen ve üretilen toplam konut sayısı 8.506'ya, ön satışı yapılan konut sayısı 6.813'e ulaşmış olup bu toplam konutların 4.785 adedi alıcılarına teslim edilmiştir. Bunun yanı sıra, Şirket, 2012 yılında konut projelerini tamamlayıcı nitelikte yer alan ticari ünitelerin kiralama ve satışını da gerçekleştirmeye başlamıştır. Bu bağlamda, 2012'de toplam 9 adet ticari birimin satışı gerçekleşmiştir.

SİNPAŞ GYO'NUN STRATEJİ PLANI

Sinpaş GYO, bulunduğu bölgeye değer katan çağdaş ve güvenli yaşam alanları üretmeye 2013 yılında da devam edecektir

2013 yılı, Türkiye gibi yüksek gelişme potansiyeli taşıyan bir ülkede, sektörlerinde ilk sıralarda yer alan şirketlerin kârlı bir biçimde büyüyeceği bir yıl olacaktır. Dünya ekonomisinde süregelen dalgalanmalar göz önünde bulundurulduğunda, büyüme hedefli şirketlerin, uzun soluklu ve dengeli yatırım kararları almaları istikrarı koruyacaktır.

Türkiye’de konut sektörünün nüfustaki hızlı artış, kentleşme, deprem tehlikesiyle karşı karşıya kalan yapıların yenilenme gerekliliği ve milli gelirden öngörülen artışla birlikte 2013 yılını oldukça hareketli bir biçimde geçirmesi beklenmektedir. Bu faktörlerin yanı sıra faizlerdeki düşme eğiliminin de konut talebini olumlu yönde etkilemesi beklenmektedir.

Tüm bu müspet beklentilere rağmen konut sektörünü olumsuz etkileyen bazı gelişmeler de yaşanmıştır. 2013 yılı başında uygulamaya geçen yeni KDV düzenlemesiyle birlikte, konut satışlarındaki KDV oranı konut metrekaresi büyüklüğü yerine arsa metrekaresi vergi değeri üzerinden hesaplanmaya başlanmıştır. Bu doğrultuda, arsa metrekaresi vergi değeri; 500 TL’den az konutların KDV oranı %1, 500 lira ile 1.000 lira arasında olan konutların KDV oranı %8, 1.000 lira ve üzerinde olan konutların KDV oranı ise %18 olarak belirlenmiştir. Bunun yanında mükabilyet yasasının, özellikle lüks ve butik konutlar üreten GYO’lar için büyük bir avantaj yaratması beklenirken, bu olumlu etkilerin görülebilmesi için

öncelikle uzun süreli oturum izni konusu en kısa zamanda ele alınmalıdır. Yeni tüketici kanununun ise konut sektörünü ne yönde etkileyeceği henüz netleştirilememiştir. Bu temel konuların 2013’ün başında çözüme kavuşması, sektörün var olan potansiyelini yıl boyunca en iyi biçimde değerlendirebilmesini sağlayacaktır.

Gerek küresel ekonomik krizin gerekse GYO sektöründeki bu gündem maddelerinin yarattığı belirsizlik ve olumsuzluklara rağmen Sinpaş GYO, 2012 yılında istikrarlı büyümesini sürdürmüştür. Şirket, yıl boyunca gerçekleştirdiği modern yaşam projeleriyle satış hedeflerine başarıyla ulaşmıştır. 31.12.2012 itibarıyla satışta sürmekte olan projelerde, inşaatı tamamlanmış olan 676 konut stoku bulunmakta, bu konutların satışından toplam 345 milyon TL gelir elde edilmesi öngörülmektedir. İnşaatı devam eden 3.000 konuttan ise 1.982’si satılmıştır. Bu veriler ışığında Sinpaş GYO, 2012 yılında toplam 1.501 adet konut ve 9 adet ticari ünitenin önsatışını gerçekleştirerek 702 milyon TL’lik bir önsatış hasılatı gerçekleştirilmiştir. Bugüne kadar Bosphorus City, İstanbul Sarayları ve Lagün gibi prestijli projeleriyle gayrimenkul sektörünün önde gelen şirketleri arasında yer alan Sinpaş GYO, 2013 yılında yeni projelere imza atmaya hazırlanmaktadır. Konut projelerini tamamlayıcı nitelikteki ticari ünitelerin kiralama ve satışını da gerçekleştirmeye başlayan Şirket, hayata geçirmeyi planladığı

projelerle satış grafiğindeki yükselişi artırmayı hedeflemektedir. Sinpaş GYO, 2013 yılı içinde Bomonti Time, The First Çankaya, Ankara Büyükesat ve Halkalı olmak üzere dört yeni projenin satışına başlamayı planlamaktadır. Ayrıca, İncek Life projesinde yaklaşık 20 bin m² inşaat alanı üzerine kurulu 135 dairelik bir residence projesinin satışa sunulması planlanmaktadır. Sinpaş GYO’nun sunduğu kaliteli ve özgün yaşam tarzını İstanbul ve Ankara şehir merkezine getiren bu projelerin satışıyla 2013 yılında da Şirket cirosunun önemli oranda artması öngörülmektedir.

2013 yılında Şirket, devam eden proje teslimleri dışında İstanbul Sarayları ve ITower projelerinin teslimlerini yoğun olarak gerçekleştirecektir. Yeni projelerle birlikte, 2013 yılında 1.850 adet konut daha arz edilmesi hedeflenmektedir.

Yatırımlarına hız kesmeden devam etmeyi planlayan Sinpaş GYO için 2013 yılı, sürdürülebilir büyüme stratejisini doğru ve yerinde kararlarla uyguladığı, hareketli bir yıl olacaktır.



SİNPAŞ GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

Sinpaş GYO'nun iştiraklerinin gerçekleştirdiği projeler, bulundukları bölgelere değer katmaya ve yaşam standardını yükseltmeye devam etmektedir.



Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.

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

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

İstanbul Sancaktepe'de yer alan 40.548 m² büyüklüğündeki arsa dışında aktifi ve borcu bulunmayan Şirket, bu arsada EgeBoyü isimli bir konut projesi geliştirmektedir.

İsmi Ege'ye özgü peyzaj dokusundan alan proje, 644 konut ve 67.456 m² satılabilir konut alanına sahiptir. 2011'in Kasım ayında projenin ön satışlarına başlanmış ve 31.12.2012 itibarıyla 549 adet konutun önsatışı gerçekleştirilmiştir.



Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.

Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., faaliyetlerine 14.03.2007 tarihinde başlamıştır. Sinpaş GYO, nominal sermayesi 144. milyon TL olan Şirket'te %24,9'luk bir ortaklık oranına sahip bulunmaktadır.

Ottoman Gayrimenkul, 12.09.2007 tarihinde, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait İstanbul Zeytinburnu'nda bulunan, 774 ada ve 52 parsel numaralı 15.500 m²'lik arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve bu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır. İmar uygulamalarının ardından 774 ada ve 57 parsel olarak numaralandırılan ve 13.534 m² olarak tescil edilen arsa, Marmara denizi sahil yolu üzerindedir. 41.734 m²'lik satılabilir alana sahip 361 üniteden oluşan projenin ön satışları, 2012 sonu itibarıyla %94 oranında tamamlanmıştır. Proje teslimlerinin Ağustos 2013 tarihinde başlaması hedeflenmiştir.

Ottomare Suites projesi, özgün mimari tasarımı ve estetik yaklaşımıyla 2011 yılında, Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde (International European Real Estate Property Awards) "En İyi Çoklu Residence" kategorisinde ödül almıştır.



SAF GYO Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.

2008 yılında Sinpaş GYO, Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %7,4 hissesini 41.551.000 ABD doları bedelle satın almıştır. Halka açık bir GYO olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle kül halinde devralmasının ardından, iki şirket güçlerini birleştirmeye karar vermiş ve bu karar, 02.11.2011 tarihinde tescil edilmiştir. Söz konusu birleşmenin ardından kurulan yeni şirketin unvanı, 31.10.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısında SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO") olarak belirlenmiştir.

Birleşme sonrasında 56 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan ve 31.12.2012 itibarıyla piyasa değeri 869 milyar TL olan SAF GYO, bu büyüklüğüyle gayrimenkul yatırım ortaklıkları sıralamasında ilk beşe girmiştir. Sinpaş GYO, büyüklüğün yanı sıra ve kârlılık açısından da Türkiye'nin lider GYO'larından biri olan SAF GYO'da bugün itibarıyla %6,93 oranında hisseye sahiptir. Şirket, büyüklüğü ve gelir kaynağı açısından sağladığı çeşitlilikle yatırımcılarına, düzenli kira gelirlerine ortak olmanın yanı sıra gayrimenkul projelerine de yatırım fırsatı sunmayı planlamaktadır.

SAF GYO'nun portföyünde yer alan gayrimenkullerin ekspertiz değerleri toplamı 1,576 milyon TL'dir.

SAF GYO'nun ilk yatırımı, İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² büyüklüğünde arsa üzerinde geliştirilen Akasya projesidir. 1.497 milyon TL ekspertiz değeri ile Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını kapsayan proje, üç etaptan meydana gelmektedir. Birinci ve ikinci etaplarda yer alan 889 konutun tamamı hak sahiplerine teslim edilmiştir. 31.12.2012 itibarıyla üçüncü etapta yer alan 458 konutun %88'inin satışı tamamlanmıştır.

SAF GYO, 2013'ün son çeyreğinde Akasya projesinin Kent etabında geliştirilen 458 adet konutun teslim edilmesini öngörmektedir. Aynı önemde, söz konusu konutlara ek olarak inşa edilen ve 76.740 m² kiralanabilir alana sahip Akasya Acıbadem Alışveriş Merkezi de faaliyete geçecektir.

İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyünü bünyesinde barındıran SAF GYO, güçlü sermaye yapısıyla gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasında lider konumunu 2013'te de koruyacaktır. Şirket, dinamik kadrosu ve çağdaş yaklaşımıyla büyük şehirlerde ticari ve konut ağırlıklı karma projelere imza atmaya devam edecektir.

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş GYO, hız kesmeyen yükselişle sektörde istikrar ve güvenilirlik konusunda örnek teşkil etmeye devam edecek...

Değerli Hissedarlarımız,
Değerli İş Ortaklarımız ve Müşterilerimiz,

Yıl boyunca izlediğimiz gelişmelerin ışığında, küresel ekonominin 2012 yılında olumlu bir grafik çizemediğini görüyoruz. Avro Bölgesi ekonomilerindeki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde de bu biçimde devam edeceğini öngörmekteyiz. Avrupa İstatistik Ofisi verilerine göre yılın ilk çeyreğinde sıfır büyüme kaydeden bölge ekonomileri, birbirini takip eden iki çeyrekte sırasıyla %0,1 ve %0,2 oranında küçülmüştür. Bölgenin en güçlü ülkesi sayılan Almanya'da ekonominin giderek yavaşlayan bir büyüme sergilemesinin yanında yıl içinde İtalya, Fransa ve İspanya'nın kredi notlarının uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları tarafından düşürülmesi de durumun ciddiyetine işaret etmektedir. Yılın

üçüncü çeyreğinde resesyona giren Avro Bölgesi, geleceğe yönelik bir iyileşme belirtisi göstermemektedir. Diğer yandan, Kasım ayında Avro Bölgesi ülkeleri ve Uluslararası Para Fonu (IMF) arasında yapılan anlaşma ile Yunanistan'ın bütçe açığının azaltılması yönünde yeni kararlar alınmıştır. Bu sayede Yunanistan'ın durumu düzelmeye yolunda girmiş olsa da, İtalya, İspanya ve Portekiz gibi ülkelerin durumu halen kritik düzeydedir.

Borç krizinin devamı niteliğindeki bu dalgalanmalar, Avrupa Komisyonu'nun Avrupa Ekonomik Öngörü raporunda sunduğu tahminlere de yansımıştır. Söz konusu rapora göre 2013 yılında Avro Bölgesi ekonomilerini %0,1 gibi sınırlı bir büyüme beklemektedir. Buna ek olarak Komisyon, bölge ekonomisinin 2012 yılında %0,4 oranında daralacağını öngörmüştür.

Gözümüzü ABD'ye çevirdiğimizde ise AB ülkelerine göre daha olumlu bir değerlendirme yapabiliyoruz. Ilımlı yönde bir gidişat yaşayan ABD'de ülke ekonomisi, beklentilere paralel biçimde %2,7'lik bir büyüme sergilemiştir. Ülke gündemine uzun süre hâkim olan mali uçurum hala bir risk teşkil etmekle birlikte bu konudaki endişeler büyük ölçüde ortadan kalkmıştır. Bu gelişmeyi takiben ABD'de bütçe açığı konusunda kalıcı bir adım atılması beklenmektedir. Böyle bir adımın, son dört yılın en düşük seviyelerine gelen ancak istenilen oranda

düşürülemeyen işsizlik rakamlarında iyileşme meydana getireceği öngörülmektedir.

Küresel iktisadi ortamın gelişmiş ülkeler üzerindeki baskısı 2012 yılında gelişmekte olan ülke ekonomilerine de yansımaya başlamıştır. IMF, Ekim ayında yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda, dünya ekonomisindeki bu zayıflamanın altını çizmiş ve küresel çerçevedeki büyüme tahminlerini aşağı yönlü olarak güncellemiştir. Buna göre 2013 yılında gelişmiş ülke ekonomilerinde büyümenin %1,5 seviyelerinde kalması beklenmektedir. Bu oran gelişmekte olan ülkeler için %5,6 olarak öngörülmüştür. Genel olarak dünya ekonomisindeki sorunlar ve belirsizlikler aşağı yönlü risklerin devamına neden olurken, bu sorunların çözümüne ilişkin gösterilen çabaların güçlenmesi, 2013 yılında büyük küresel çöküşlerin yaşanmayacağına dair umudumuzu artırmaktadır.

Türkiye güçlü mali disiplini sayesinde sarsılmadan yola devam ediyor...

Dünya ekonomisinde bazı ülkeleri iflasın eşiğine getiren gelişmeler sürerken ülkemizde uygulanan sağlam mali politikalar sayesinde ekonomik kırılganlıklar minimum seviyede tutulmuştur. 2010 ve 2011 yıllarında beklenenin çok üzerinde büyüme rakamları kaydeden Türkiye için 2012, büyümenin yavaşladığı bir yıl olarak gerçekleşmiştir. Bu yavaşlamaya rağmen



YÖNETİM KURULU

BAŞKANI'NIN MESAJI

Yıl boyunca gerçekleştirdiğimiz projeler ve yürüttüğümüz faaliyetler aracılığıyla, bu zorlu ekonomik koşullarda dahi büyümesini sürdüren Türkiye ekonomisine katkıda bulunmayı amaç edinmiş bulunuyoruz.

Türkiye, Merkez Bankası kararlarına uygun mali politikaların izlenmesi ve özel sektör tarafında da söz konusu kararlara uyum gösterilmesi sonucunda bu zor yılı Avrupa ve ABD'ye oranla gayet başarılı bir biçimde geçirmiştir. Özellikle ülkemizin önündeki en büyük sorunlardan biri olan cari işlemler açığının fark edilir derecede azalması olumlu bir gelişmedir. Aynı biçimde enflasyonda da beklentilerin üzerinde bir düşüş yaşanmıştır.

2012 yılının Türkiye ekonomisi açısından en fazla önem taşıyan gelişmelerinden biri, kredi notumuzun uluslararası derecelendirme kuruluşu Fitch tarafından "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilmesidir. Bu kararın alınmasında, dünya ekonomisinin en çalkantılı dönemlerinden birinde ülkemizin sergilediği güçlü ve tutarlı duruşun büyük etkisi bulunmaktadır. Yükselen notumuz ile birlikte Türkiye'ye gelen yabancı yatırımların ve uzun vadeli borçlanma olanaklarının artacağı düşünmekteyiz. 2013 yılından beklentimiz, diğer değerlendirme kuruluşlarının da ülkemizin taşıdığı büyüme potansiyelinin farkına varmaları ve bunu "yatırım yapılabilir ülke" olarak değerlendirmelerine yansıtmaıdır.

2012 yılında ülkemizde iç talepte yaşanan daralmaya rağmen dış talepte %3'lük bir büyüme görülmüştür. İç ve dış talepteki bu dengelenme sonucunda dış ticaret açığımız, 2010 Mayıs ayından beri en düşük seviyede gerçekleşmiştir. 2011'den itibaren süren daralma eğilimiyle dış ticaret açığımız, geçtiğimiz Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,2 oranında azalmıştır. Dış ticaret açığındaki bu daralma, cari açığındaki düşüşe sebep olmuştur. Bu düşüşün bir diğer sebebi de altın ihracatındaki artış olarak görülmektedir. Ancak bu sevindirici gelişmeye rağmen cari açığımızın halen endişe verici ölçüde yüksek seviyelerde olduğunu eklemekte fayda görüyorum.

IMF'in Kasım ayında açıkladığı tahminlere göre Türkiye'nin reel GSYİH'sı 2012 yılında %3, gelecek yıl ise %3,5 oranında olacaktır. Kuruluşun yaptığı açıklamada, cari işlemler dengesinin GSYİH'ya oranı 2012 için % -7,5, 2013 için ise %e -7,2 olarak öngörülmektedir. Bununla birlikte OECD'nin yayımlamış olduğu "2060'a Bakarken: Uzun Vadeli Küresel Büyüme Beklentileri" başlıklı raporda, 1995-2011 yılları arasında GSYİH büyüme hızı ortalama %4,2 olan ülkemizin 2011-2060 döneminde %2,9'luk oranında bir büyüme göstereceği ifade edilmiştir.

2013 yılında ülkemizin yoğunlaşması gereken temel sorunlardan biri, enerji konusunda hala dışa bağımlı bir portre çizmemizdir. Petrol fiyatlarındaki yükseliş, cari açığındaki büyüme ve başta Suriye olmak üzere Irak, İran gibi ülkelerle yaşanan gerilimler önümüzdeki aylarda ekonomi gündemimizin önemli maddelerini oluşturacaktır. Ayrıca, Avrupa ve ABD ekonomilerinin gidişatı Türkiye için bir risk teşkil etmeyi sürdürmektedir.

Tüm bu risklere rağmen uzman görüşleri, 2013 yılında ekonomimizin olumlu yönde ayrılarak büyüme kaydedeceği konusunda birleşmektedir. Sinpaş GYO olarak bizler de ülkemiz ekonomisindeki istikrarlı gidişin ve sağlam finansal politikalarımızın yıl boyunca devam edeceği inancındayız.

Gayrimenkul sektörü 2013 yılında ivme kazanacak...

2012 yılında yavaşlayan büyüme grafiğine rağmen gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin Türkiye ekonomisine ve istihdama olan katkıları sürmüştür. İnşaat sektörü geçtiğimiz yıl ekonomiye yaklaşık 400 milyar TL katkıda bulunmuştur. Alınan konut yapı ruhsatlarının ve yapı izinlerinin küresel ekonomik kriz öncesi rakamların üzerine çıktığını görmekteyiz. Yıl boyunca alınan konut ruhsatı sayısı 742.972 adet iken, 647.635 adet de konut yapı izni alınmıştır.

Küresel piyasalarda devam eden durgunluğun etkisiyle, gayrimenkul sektörü 2012 yılında yatay bir seyir izlemiş ve geçtiğimiz yıllardaki hızlı büyümesine oranla yatay bir gelişme göstermiş ve yaklaşık %1,5 oranında bir büyüme sergilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarına baktığımızda ise Merkez Bankası verilerine göre Ekim ayı başında %11,7 seviyelerinde olan faiz oranlarının Kasım başı itibarıyla %11 seviyelerine gerilediğini görmekteyiz. 31 Aralık itibarıyla faiz oranları aylık %1'in altına ulaşmıştır. Aşağı yönlü bir seyir izleyen faiz oranların 2013 yılı başında %0,70-0,80 seviyelerinde kalacağı tahmin edilmektedir. Yıl sonu itibarıyla 80 milyar TL seviyelerine ulaşan konut kredisi hacmi, GSYİH'nin %6'sına denk gelmektedir. 2013 yılında konut kredisi pazarının %17-18 aralığında büyüyerek 90 milyar TL seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir

2012 yılı, gayrimenkul sektörü için gündemindeki öncelikli maddeler olan kentsel dönüşüm, Müktebilyet Yasası ve 2B konularında beklenen düzenlemelerin yapılması açısından büyük önem taşımaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin tahminlerine göre gayrimenkul sektörünün 2012'yi %1-1,5 arasında tamamlayarak yatay bir büyüme grafiği çizdi. Dernek, yeni düzenlemelerle birlikte 2013 yılında hareketlenmesi beklenen sektörün %5-6 büyüme göstereceğini öngörmektedir. İnşaat sektörüne dair beklentilere baktığımızda ise yine GYODER verilerine göre 2013 yılında sektörde %5-6 arasında bir büyüme beklenmektedir.

Riskler karşısında deneyim ve uzmanlığımıza güveniyoruz...

2013 yılı başında uygulamaya giren yeni KDV düzenlemesinin etkileri 2013 yılına hemen yansımayacaktır. 2012 yılında ruhsatı alınan projeler eski düzenlemeye tabi olduğundan, 2013 yılında satışa çıkan projelerin hemen hepsi %1 KDV üzerinden

satışa çıkması öngörülmektedir. Bu beklentiler çerçevesinde GYODER, 2013 yılı konut satışında %5 oranında artış beklemektedir. Sinpaş olarak GYODER'in bu beklentilerini biz de paylaşıyoruz. KDV düzenlemesinin etkileri 2013'ten sonra hissedilecektir. 1-2 yılın ardından %8 ve %18 KDV oranı konut satışları başlayacak ve alıcıların yeni oranlarla oluşan yeni fiyatlara alışma sürecinde talebin bir süre durgun olmasını beklemekteyiz.

1974'ten bu yana pozitif bir ivmeyle yükselişimiz sürüyor...

Sinpaş GYO olarak inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin gerek genel ekonomik büyümedeki yavaşlama gerekse sektördeki belirsizlikler sonucunda yavaş bir seyir izlemesini doğal karşılıyoruz. Bununla birlikte yıl boyunca gerçekleşen gelişmeleri değerlendirdiğimizde, yeni yasal düzenlemelerle birlikte 2013 yılında bu iki sektörün de ülke ekonomisine kayda değer katkıları olacağını tahmin ediyoruz.

Özellikle yabancılara konut satışının önünü açan Müktebilyet Yasası'nın, yabancı yatırımları artırarak gayrimenkul sektörüne önemli ölçüde ivme kazandıracağına inanıyoruz. Müktebilyet Yasası, yasa da yer alan bazı eksikliklerin tamamlanmasıyla olumlu etkisini hissettirecektir. Gerekli düzenlemelerin tamamlanması ile bu yılın ortalarında etkisini daha fazla göreceğiz.

Sinpaş GYO, 2012 yılında ekonomik dalgalanmalardan ve sektörel belirsizliklerden etkilenmeyen, yükselen bir başarı grafiği sergilemiştir. Bu kararlı duruşun temelinde yılların getirdiği birikimle güçlenen finansal yapımız, doğru zamanda aldığımız doğru kararlar ve sektörde 38 yıllık deneyimle oluşturduğumuz marka değeri yer almaktadır. Bu bağlamda

2012 yılı, Şirket tarihimize oldukça hareketli bir yıl olarak yansımıştır. Yıl boyunca gerçekleştirdiğimiz projeler ve yürüttüğümüz faaliyetler aracılığıyla, bu zorlu ekonomik koşullarda dahi büyümesini sürdüren Türkiye ekonomisine katkıda bulunmayı amaç edinmiş bulunuyoruz.

Sinpaş Grubu olarak, güzel bir geleceğe, iyiye ve başarıya olan inancımız bizi ileriye taşıyan en önemli güç oldu. 38 yılı geride bırakırken değer katmak ve geleceğe iz bırakmak felsefemizi bundan sonra da koruyacak, gerek ülke ekonomisinde gerek sektörel anlamda süregelen belirsizlik ve risklere rağmen bugüne kadar tuttuğumuz sözleri, gelecekte de yerine getireceğimize inancımız tam. 38 yıllık birikimimiz bu inancı içimizde büyüten en sağlam dayanağımız. 2013 yılında da grup olarak sektöre ve ülke ekonomisine değer katmaya ve vaatlerimizi yerine getirmeye devam edeceğiz.

Hedeflerimize ulaşma yolunda özveriyle çalışan Sinpaş Ailesi üyelerine, karşılıklı güvene dayalı sağlam ilişkiler kurduğumuz müşterilerimize ve sosyal paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. Sinpaş GYO, sürekli yükselen başarı grafiğiyle önümüzdeki yıl da sektörde istikrarın ve itibarın simgesi olmaya devam edecektir.

Saygılarımla,

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı
İnşaat Mühendisi
(28983)

İCRA KURULU

BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş GYO, yeni yatırımlarla birlikte 2013 yılında cirosunu arttırmayı hedeflemektedir.

Değerli Hissedarlarımız,
Değerli İş Ortaklarımız ve Müşterilerimiz,

Türkiye ve dünya ekonomisinde dalgalı gelişmeler yaşanırken, gayrimenkul sektörü 2012 yılında yaşanan belirsizlikler nedeniyle yatay bir seyir izlemiştir. Sektör, 2012 faaliyet dönemini %1,5 oranında büyümeyle kapatırken, gayrimenkul sektörünün 2013 yılında göstereceği gelişme, kamuda yapılacak düzenlemelere göre şekillenecektir.

2012 yılı, inşaat ve gayrimenkul sektörlerinin uzun süredir beklediği adımlar olan, kentsel dönüşüm alanında önemli yasal düzenlemelerin hayata geçirildiği ve yabancılara mülk satışında müteakabiliyet şartının kalktığı önemli bir dönem olmuştur. Yabancıya konut satışının önünün açılmasına rağmen, yasada hala giderilmesi gereken eksiklikler söz konusudur. Yasa ile yabancılara satış büyütecek bir çerçeve oluşmuşken pratikte uygulamanın sağlanması için gereken uzun süreli oturum izni konusunun da bir an önce ele alınması gerekmektedir. Müteakabiliyet Yasası'nın söz konusu eksikliklerin tamamlanmasıyla birlikte 2013 yılı ortalarında olumlu etkisini hissettirmesi beklenmektedir.

2013 son birkaç yılın en iyi yılı olacak

Sektörün son birkaç yılını göz önünde bulundurduğumuzda, 2013 faaliyet dönemi en iyi yıllardan biri olacaktır. Yeni KDV düzenlemesiyle ruhsatı alınmış projelerde uygulanacak %1 KDV uygulamasının, 2013'ün konut alıcısı için önemli fırsatlar yaratmasının yanı sıra stokları eritmesi ve sektörün genel ekonomiye sağladığı katma değer artırması beklenmektedir. Bu durum, 2013 yılında sektörde beklentilerin de üzerinde bir büyüme potansiyeline kapı aralamaktadır.

Bu gelişmeler sürerken, 2012 yılı içerisinde Şirketimizde faaliyetlerimizin hızını ve gelişimini etkileyecek herhangi bir aksilik söz konusu olmamıştır. 2012 yılı hesap döneminde Tüketici Kanunu'na Uyum, Damga Vergisi, Kurumlar Vergisi ve KDV konularında ilgili merciler tarafından başlatılan ve halen devam etmekte olan sınırlı denetim süreçleri mevcuttur. 2012 yılı içerisinde Sinpaş GYO aleyhine açılan ve Şirketimizin mali durumunu ve faaliyetlerini etkileyebilecek nitelikte dava bulunmamaktadır. Bunun yanı sıra, mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar söz konusu olmamış ve bu konuyla ilgili Şirketimiz ve yönetim organı üyelerimiz hakkında uygulanan idari veya adli bir yaptırım da bulunmamaktadır.

Belirsizliklerle dolu bir atmosferden başarılarla çıktık

Sinpaş GYO olarak son bir yılda yaşanan gelişmeleri gözlemlediğimizde, gayrimenkul sektöründe özellikle markalı konutların arzında görülen artışın, 2013 yılında yavaş da olsa devam edeceğini ve ekonomideki büyümeyi takiben taleplere de yansıtacağını öngörüyoruz. Nüfus artışındaki hız, iç göç ve şehirleşme sonucunda doğan nitelikli ve güvenilir konut ihtiyacı mevcudiyetinin önümüzdeki yıllarda da sürmesi öngörülmektedir.

Portföy büyüklüğü ve piyasa değeri açısından sektörde önemli bir konuma sahip olan Sinpaş GYO, teslim ettiği ve satışını başlattığı tüm projeleri ile yıl sonu hedeflerine ulaşmanın gururunu yaşamaktadır. Bu doğrultuda, 2012 faaliyet dönemi şirket hedeflerimizi büyük oranda gerçekleştirdiğimiz başarılı bir yıl olmuştur. Sinpaş GYO olarak projelendirdiğimiz toplam konut sayısı 2012 yılsonu itibarıyla 8.506'ya, ön satış yapılan konut sayısı ise 6.813'e ulaşmış; 1.871 adet ünite teslimi ve 1.510 adet ünite önsatışı gerçekleştirilmiştir.



İCRA KURULU

BAŞKANI'NIN MESAJI

Portföy büyüklüğü ve piyasa değeri açısından sektörde önemli bir konuma sahip olan Sinpaş GYO, teslim ettiği ve satışını başlattığı tüm projeleri ile yıl sonu hedeflerine ulaşmanın gururunu yaşamaktadır.

2012 yılında şehrin içinde ama doğayla baş başa bir hayat fırsatı sunan Lagün projemizin ön satışlarının yanı sıra ünite teslimleri de tamamlanmıştır. Türkiye'yi temalı konut projeleriyle tanıştıran 2.796 dairelik Bosphorus City projemizde ise teslimler devam etmiştir. Bunun yanı sıra, su medeniyetlerinin getirdiği doğal ve sağlıklı yaşamdan esinlenen Aqua City 2010 projemiz tamamlanarak teslim aşamasına geçmiştir. Diğer yandan Bursa'ya nitelikli ve çağdaş bir yaşamın kapılarını açan projemiz Bursa Modern'in bir etabını daha 2013 yılında tamamlamayı hedefliyoruz. İştirak şirketimiz Eviya'nın Ege Boyu projesinin de inşaatına başladık ve satışlarına devam ediyoruz.

Diğer yandan Şirketimizin temellerinin atıldığı Ankara'ya çok değerli projelerle giriş yaptık. Ankara'daki ilk projemiz İncek Life, şehrin ilk konsept projesi olarak, bugüne dek alışlagelen standartların dışında, %70 yeşil alanı ve biyolojik göletle doğanın sağlık ve huzur verici faydalarını sunan, spor aktivitelerinden günlük ihtiyaçlara her türlü ayrıntının düşünüldüğü bir proje olarak başkentin örnek gösterilen konut projesi haline gelmiştir. Büyük ilgi ile karşılanan projenin, lansmanını takip eden 8 ay içinde ünitelerin %63'ünün

satışı gerçekleştirilmiştir. Kısa zamanda elde edilen yüksek satış oranı ile Ankara girişimimiz büyük bir başarıyla taçlanmış, Sinpaş GYO İncek Life projesi ile yenilikçi vizyonunu bir kez daha ortaya koymuştur.

2013'te yeni yatırımlarla büyümeyi sürdüreceğiz

2013 yılında da Ankara'daki projelerimizi ivmelendirerek yeni girişimlere imza atacağız. Öncelikli olarak, Ankara'daki residence projemiz The First Çankaya'nın ön satışlarına 2013'ün ilk çeyreğinde başlayacağız. The First Çankaya projesine 2012 yılında başlamayı planlamıştık. Bununla birlikte, 2010 yılından itibaren Şehir Plancıları Odası, Çankaya Belediyesi ve çeşitli şahıs davalarının bir kısmı sebebiyle yürürlükte olan bir takım imar haklarıyla ilgili olarak İdare Mahkemesi, 2012 içerisinde yürütmeyi durdurma kararı aldı. Bu sebeple proje parselimizde bulunan imar haklarımızın da bir kısmını kaybetme riski ile karşı karşıya kaldık. 2012 yılı süresince bu hakların geri kazanımı için bekledik ve 11.09.2012 ve 10.11.2012 tarihli Ankara Büyükşehir Belediyesi meclis kararları ile İdare Mahkemesi tarafından, prosedürel eksiklik sebebiyle kısıtlanan bu haklar tekrar onaylanarak meriyet kazandı. Böylece, 2013 yılında bu projeyi gerçekleştirmek için engeller ortadan kalmış oldu.

The First Çankaya dışında Ankara Büyükesat'ta ve İncek Life projesine komşu residence projemiz ile de 2013 yılında Ankara'daki yatırımlarımızı daha da hızlandırmış olacak ve Ankara'ya daha fazla yoğunlaşmış olacağız.

Ankara'daki faaliyetlerimiz sürerken İstanbul'da da varolan ve yeni projelerimize önceki yıllarda olduğu gibi kararlılık ve hızla devam etmeyi planlıyoruz. Bomonti Time projemiz için hasılat paylaşımı sözleşmesi gerçekleştirdiğimiz arsa sahibi Sayın Feyzullah Koruk'un 2012 yılındaki vefatı nedeni ile arsa sahibi ile projelendirilen binaya ilişkin gerçekleştirilecek paylaşım protokolü bir süre gecikmek durumunda kalmıştır. Söz konusu protokolün neticelenmesi sonucunda projenin son hazırlıkları da tamamlanarak projenin 2013'te başlatılması planlanmaktadır. 2013 yılında İstanbul Sarayları ve Bosphorus City projelerimizin yanındaki arsada İstanbul Park Halkalı projemizin de önsatışlarına başlamayı hedeflemekteyiz.

Devam eden projelerimizden İstanbul Sarayları'nda ikinci, üçüncü ve dördüncü etap teslimlerinin yıl sonuna kadar sürmesi öngörülmektedir. Bursa Modern'de ise üçüncü etap teslimi 2013 Mayıs sonu itibarıyla başlayacaktır.

Bu bağlamda 2013 yılı Şirketimiz için yatırımların ivme kazanarak devam edeceği bir yıl olarak planlanmaktadır.

Sinpaş GYO, 2010 yılından bu yana, krize rağmen satış adedi ve ciro bazında büyümesini sürdürmüştür. 2012 yılında 1.510 ünite ön satış adedi ile 702 milyon TL satış geliri elde ederken, 1.871 adet ünite teslimi gerçekleştirerek 570 milyon TL ciro ile yılı kapatmış bulunuyoruz. Satış adedi bazında % 22 büyüme oranına eriştik. Bugün, hem satışları devam eden projelerimizde hem de arsa ve arazi geliştirme süreci devam eden projelerimizde toplam 1.106.223 metrekarelik büyüklüğe sahibiz. Bu portföyün 312.358 metrekarelik kısmını ise 2013 yılı içinde satışa sunmayı planlıyoruz.

Sinpaş GYO olarak 2013'te de hareketli bir yıl geçireceğiz ve büyümemizi sürdüreceğiz. Amacımız istikrarlı çalışma anlayışımızı devam ettirerek, başarımızı, işimizi ve sektörümüzü sürdürülebilir hale getirmek olacaktır. Bizi farklı kılan yönlerimizle, her yıl bir önceki yıla kıyasla %15-20 oranında büyüme hedefiyle, geliştirdiğimiz arsalarla 6.051 konut inşa ederek, 2013 yılında konut portföyümüzü 9.050 adede yükselteceğiz ve dört yeni projeyi hayata geçireceğiz.

Sinpaş GYO kalitesini İstanbul şehir merkezine taşıyacağı Bomonti Time, İstanbul Park Halkalı, Ankara'da The First Çankaya ve Gaziosmanpaşa projelerimiz ile 800 milyon TL'yi aşan yatırım planlarımız devam etmektedir. Projelerimizle birlikte 2013 yılında ciromuzu % 45 artırarak 1.2 milyar TL satış geliri hedeflemekteyiz.

Bugüne dek geliştirdiğimiz tüm projelerde güvenleriyle bizi daima destekleyen hissedarlarımıza, Sinpaş GYO'nun başarı yolculuğunda kuruluşundan bu yana attığı her adımda emeği geçen çalışanlarımıza ve tüm sosyal paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. Şirketimiz, doğru kararlarla planlanmış, değer katan projeleriyle 2013 yılında da sektörde kalitenin ve değişimin öncüsü olmaya devam edecektir.

Saygılarımla,

Ömer Faruk Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

İcra Kurulu Başkanı

Sinpaş GYO, 2010 yılından bu yana, krize rağmen satış adedi ve ciro bazında büyümesini sürdürmüştür.

YÖNETİM KURULU



Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi (28983)

1950 yılında Alaca'da doğan Avni Çelik, Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiştir. Üniversite eğitimi süresi de dâhil olmak üzere 1968 yılından beri sanayi ve iş hayatının içinde aktif olarak yer almıştır. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimler, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A.Ş. ve diğer şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur.

Avni Çelik, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı'nın yanı sıra SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığı ve OTTOMAN Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekiliği görevini yürütmektedir. Bunun yanı sıra Çelik, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Sanayi Odası ve İnşaat Mühendisleri Odası üyeliğinin yanı sıra ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Başkanlığı, İstanbul Ticaret Üniversitesi ve Boğaziçi Vakfı kurucusu ve/veya mütevelli heyeti üyeliği görevlerini icra etmektedir. Bunun yanı sıra, Avni Çelik, Gayrimenkul Geliştirme ve Süreç Yönetimi Değer Mühendisliği alanında Bahçeşehir Üniversitesi'nde öğretim görevlisi olarak görev yapmaktadır.



Ömer Faruk Çelik

SİNPAŞ GYO A.Ş.- İcra Kurulu Başkanı

1961 Alaca doğumlu olan Ömer Faruk Çelik, 1988 yılından bu yana Sinpaş Grubu'nda çeşitli görevler üstlenmiştir. 1991-2007 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Muhasebe ve Finansman Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmüştür. Ekim 2007'de SİNPAŞ GYO A.Ş.'de İcra Kurulu Başkanlığı'na atanmış, 2009 yılında ise şirketin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir.

Ömer Faruk Çelik, Sinpaş GYO'da yürütmekte olduğu görevlerinin yanı sıra Sinpaş Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği, KONUTDER Başkanlığı, GYODER Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Kandilli Kulübü kurucularından olan Ömer Faruk Çelik, evli ve iki çocuk babasıdır.



Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

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 yapmıştır. Ahmet Çelik, çeşitli Sinpaş Grup şirketlerinde yönetim kurulu üyeliği görevini yürütmektedir.

Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve bağlı tüm iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Lojistik Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmektedir. Bunun yanında Nisan 2009'dan beri Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.



Mehmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Alaca'da doğan Mehmet Çelik, 1990 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1980-1982 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret'te Yönetim Kurulu Üyesi, 1987-1996 yılları arasında Sim Halı'nın Kurucu Ortağı, 1996-1998 yılları arasında Kentsel Hizmetler'in Kurucu Ortağı, 1999-2001 yılları arasında Ege Hobi'de Yönetim Kurulu Üyesi ve 2001-2004 yılları arasında Sinpaş Yapı Taş Tesisleri'nin Tesis Yönetimi görevlerinde bulunmuştur.

Mehmet Çelik, 2004 yılından bu yana Mikron's Mikronize A.Ş.'de Kurucu Ortak, 2007'den bu yana Yapımek Yapı Çelik End. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Mayıs 2008'den bu yana ise Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra, Mehmet Çelik; Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş., Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslararası Nakliyat Ticaret A.Ş., Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti, Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti., GYY Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlükleri ile Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.



Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Üyesi

1939 yılında İzmir'de doğan Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli, 1962 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuş ve 1963 yılında da aynı üniversiteden aynı dalda yüksek lisans derecesini almıştır. 1967 yılında Londra Imperial College'da Uygulamalı Mühendislik Bölümü'nde doktorasını tamamlayan Pakdemirli, 1973'te doçent, 1978'de ise profesör unvanını almıştır.

Akademik kariyerinin yanı sıra, Devlet Planlama Müsteşar Yardımcılığı, Hazine Dış Ticaret Müsteşarlığı, T.C. Dışişleri Bakanlığı Merkez Büyükelçiliği, Dokuz Eylül Üniversitesi Rektör Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. Milletvekilliği, Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı görevinde de bulunan Prof. Dr. Pakdemirli, pek çok özel kuruluşun yönetim kurulunda da görev almıştır. Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli, kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir. Prof. Dr. Ekrem Pakdemirli'nin sürdürmekte olduğu diğer görevler şunlardır: Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği; Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, Ülker Bisküvi AŞ Yönetim Kurulu Üyeliği.



Osman Akyüz

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi, Denetim Komitesi Üyesi

1954 Trabzon doğumlu Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur.

1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanlığı görevini yürüten Akyüz, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın mali danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer almıştır. 1996 yılı başında kurumun Genel Müdürlük görevini üstlenmiş ve 2002 yılında emekli olmuştur.

Kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olan Osman Akyüz, Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreterliği, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği, Formula Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, İMKB Yönetim Kurulu Üyeliği, İstanbul Kalkınma Ajansı Kalkınma Kurulu Başkanlığı görevlerini yürütmektedir.

ÜST YÖNETİM



Halit Serhan Ercivelek

Genel Müdür

Halit Serhan Ercivelek, İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi mezunudur. Yüksek lisans derecesini aynı üniversitenin Kamu Hukuku alanında almıştır. Sinpaş GYO'nun kuruluşundan 2008 yılının Mayıs ayına kadar Şirket'in Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışan Ercivelek, bu tarihten itibaren Sinpaş GYO'daki görevine Genel Müdür olarak devam etmektedir.

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. Hukuk Müşavirliği (1996-2004) ve İstanbul Üniversitesi'nde Araştırma Görevliliği (1996-1998), Ercivelek'in diğer mesleki deneyimleri arasında yer almaktadır.



Hakan Kaya

İcra Kurulu Teknik Başkan Yardımcısı

İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunu olan Hakan Kaya, aynı üniversitenin Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisansını tamamlayarak İnşaat Yüksek Mühendisi unvanını almıştır. Sinpaş GYO ekibine katılmadan önce Polat İnşaat San. ve Tic. A.Ş.'de ve Bahçeşehir Uydurkent projesinde Emlak Proje Yönetimi, Pazarlama ve Servis A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. Hakan Kaya, 11.02.2008 ile 14.09.2011 tarihleri arasında Sinpaş GYO'da Üretim Kontrol'den Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmış olup 15.09.2011 itibarıyla Sinpaş GYO İcra Kurulu Teknik Başkan Yardımcısı olarak çalışma hayatına devam etmektedir.



C. Mete Altın

Mali ve İdari İşler İcra Kurulu Başkan Yardımcısı

İ.T.Ü. Mimarlık Fakültesi Mimarlık Bölümü'nden 1990'da mezun olan Cihangir Mete Altın, 1993 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi İşletme Mühendisliği yüksek lisans programını, 2000 yılında ise Erasmus Üniversitesi'nde MBA programını tamamlamıştır. Bugüne kadar sırasıyla STFA İnşaat, Garanti Bankası (İstanbul ve Amsterdam), Credit Europe Bank'ta (Amsterdam ve Frankfurt) Ülke Müdürlüğü de dâhil olmak üzere çeşitli üst düzey yöneticilik pozisyonlarında görev alan Altın, Ağustos 2011 tarihinde Sinpaş GYO Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaya başlamıştır.



Alper Cömert

Satış Pazarlama ve Konsept İcra Kurulu Başkan Yardımcısı

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunu olan Alper Cömert, Marmara Üniversitesi Bankacılık Enstitüsü'nde Bankacılık Yüksek Lisansı yapmıştır.

1996 yılında bankacılık sektöründe proje finansmanı alanında iş hayatına başlamış, 2000 yılından itibaren Fiba Grubu ve Multi Development Türkiye şirketlerinde gayrimenkul geliştirme alanında görevlerde bulunmuştur.

Sinpaş GYO'da 2012 yılından itibaren Satış – Pazarlama ve Konsept Geliştirme İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı görevini yürütmektedir.



Berna Akpınar

Genel Müdür Yardımcısı, Proje Geliştirme ve Süreç Yönetimi

Gazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü mezunu olan Berna Akpınar, yüksek lisansını aynı üniversitenin Mimarlık Bina Bilgisi alanında tamamlayarak yüksek mimar unvanını almıştır. Sinpaş Grubu'na 1997 yılında mimar olarak katılan Akpınar, Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'de Arazi ve Proje Geliştirme Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Nisan 2008'den bu yana Sinpaş GYO'da Proje Geliştirme ve Süreç Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.



Barış Ekinci

Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal İletişim ve Pazarlama

1999 yılında Marmara Üniversitesi İletişim Fakültesi Halkla İlişkiler ve Tanıtım Bölümü'nden mezun olan Barış Ekinci, mezuniyetinin ardından aynı üniversitenin Reklam ve Tanıtım Ana Bilim Dalı'nda yüksek lisans programını tamamlamıştır. Kariyerine 1999 yılında Demir Döküm'de reklam departmanında başlayan Ekinci, reklam kampanyaları, kurumsal kimlik çalışmaları ve sponsorluk projeleri yürütmüş, ardından Cenajans Grey Reklamcılık A.Ş.'de çalışmıştır. Sinpaş'taki iş yaşamına 2004 yılında Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı bünyesinde Reklam ve Halkla İlişkiler Sorumlusu olarak başlamıştır. Ekinci, Eylül 2011'de Sinpaş GYO Kurumsal İletişim ve Pazarlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır.

ÜST YÖNETİM



Özkan Öztürk

Genel Müdür Yardımcısı, Satış-Satış Sonrası Hizmetler

Üniversite öğrenimini 1997 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nde tamamlayan Özkan Öztürk, lisans programının ardından İstanbul Ticaret Odası'nda bir yıl süreyle dış ticaret eğitimi almıştır.

İş hayatına ÜÇGE A.Ş.'de Müşteri Temsilcisi olarak başlayan Öztürk, burada kısa bir süre deneyim kazandıktan sonra 2001 yılı başında Sinpaş Ailesi'ne katılmıştır. Sinpaş Yapı'da Müşteri Temsilcisi görevine getirilen Özkan Öztürk, aynı şirkette iki yıl boyunca Satış Uzmanlığı yaptıktan sonra görevine Satış Şefi olarak devam etmiştir. Sinpaş GYO'nun kurulmasıyla birlikte Sinpaş Yapı'da görevinden ayrılarak Sinpaş GYO'ya Proje Satış Müdürü unvanıyla geçiş yapan Öztürk, yaklaşık bir buçuk yıl sonra Avrupa Yakası Satış Koordinatörlüğüne atanmıştır. Özkan Öztürk, 2011 yılının ikinci yarısından itibaren Satış-Satış Sonrası Hizmetlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.



Ahmet Namlısaraç

Genel Müdür Yardımcısı, İhale ve Üretim Planlama

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunu olan Ahmet Namlısaraç, Sinpaş Grubu'na 2001'de katılmıştır. 2007 yılına kadar Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin birçok projesinde çeşitli görevlerde bulunmuş ve 2007 yılından itibaren Sinpaş GYO'da İhale Müdürlüğü ve Şantiyeler Kontrol Koordinatörlüğü görevlerini yürütmüştür. Eylül 2011'den bu yana Sinpaş GYO'da İhale ve Üretim Planlamadan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak çalışmaktadır.



Ersan Köse

Genel Müdür Yardımcısı, Üretim ve Proje Yönetimi

İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü mezunu olan Ersan Köse, İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü, İnşaat İşletmeciliği İhtisas Programını tamamlamıştır. Üniversite öğreniminin ardından Polat İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ve Bureau Veritas'ta Proje Müdürü olarak çalışan Köse, 2008-2011 tarihleri arasında Sinpaş GYO Üretim Departmanı'nda Şantiye Kontrol Müdürü olarak görev yapmıştır. Köse, 15 Eylül 2011 itibarıyla Sinpaş GYO Üretim ve Proje Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini üstlenmiştir.

GYO SEKTÖRÜ VE SİNPAŞ GYO'NUN SEKTÖREL KONUMU

İstikrarlı başarısıyla sektörde yatırımcılara kazanç sağlayan, müşteriler için her koşulda güvenilir bir marka değeri olan Sinpaş GYO, portföy büyüklüğü ve piyasa değeri açısından sektörün önde gelen şirketlerinden biridir. Sinpaş GYO, İMKB-50 Endeksi'nde yer almaktadır.

Sinpaş GYO'nun Sektörel Konumu

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere kurulabilme ve ilgili tebliğlerde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilme hakkına sahiptir.

Bu bağlamda, GYO'ların yatırım hedeflerinde getiri potansiyeli yüksek gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları öncelik taşımaktadır. Profesyonel yatırım şirketleri olan GYO'lar, söz konusu yatırımların yanında portföylerinde yer alan gayrimenkullerden kira geliri ve gayrimenkul alım satım kazancı da elde edebilmektedir. GYO'lar %20 Kurumlar Vergisi istisnasından faydalanmaktadır. Halka arzdan elde edilen gelirlerin gayrimenkul sektörüne aktarılmasının yanı sıra halka açık bir GYO piyasasını desteklemek için ilgili kanun ve

tebliğler ile sunulan avantajlar, finansal anlamda destek ihtiyacı duyan sektör şirketlerine ve tasarruf sahiplerine fayda sağlamaktadır. Nitelikli, modern ve güvenilir olmasının yanında geleceğe yönelik büyük yatırım değeri taşıyan gayrimenkul projelerinin hayata geçirilmesi GYO'lar sayesinde mümkün olabilmektedir.

31.12.2012 itibarıyla İMKB'de işlem gören 25 GYO bulunmakta olup, bu şirketlerin toplam değeri 15,8 milyar TL seviyesindedir. 2012 yılı, GYO'ların uzun zamandır beklediği yasal düzenlemeler olan kentsel dönüşüm, Mutekabiliyet Yasası ve 2B ve KDV düzenlemesi konularının hayata geçirilmesi açısından önemli bir yıl olmuştur. TÜİK tarafından Ocak 2013'te yayınlanan ve 2011 yılında gerçekleştirilen Nüfus ve Konut Araştırması'na göre, Türkiye'de toplam hane sayısı 19 481 678, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8'tür. Bu temel gösterge, artan kentleşme oranıyla birlikte düşünüldüğünde, Türkiye'de çekirdek aileye geçiş süreciyle birlikte konuta yönelik talebin önemli oranda artış göstereceğini işaret etmektedir.

Sinpaş GYO, sektördeki bu gelişmelerle yaşanması öngörülen hareketlilikte katma değeri yüksek, kaliteli ve güvenilir konut projeleriyle adını duyurmaya devam edecektir. İstikrarlı başarısıyla sektörde yatırımcılara kazanç sağlayan, müşteriler için her koşulda güvenilir bir marka değeri olan Sinpaş GYO, portföy büyüklüğü ve piyasa değeri açısından sektörün önde gelen şirketlerinden biridir. Sinpaş GYO, İMKB-50 Endeksi'nde yer almaktadır.

GAYRİMENKUL PROJELERİ

Ankara'nın gelişim aksında yer alan İncek Life'in, %70'i yeşil alan olarak ayrıldı.

İNCEK LIFE (ANKARA)

TOPLAM ÜNİTE SAYISI

548

TOPLAM ARSA ALANI

127.753 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN

98.074 m²

Sinpaş GYO, Ankara'da hayata geçirdiği ilk projesi İncek Life ile başkentlileri doğayla buluşturarak şehre hâkim olan konut anlayışını değiştirmiştir. Yüzülebilir biyolojik gölü ve plajıyla yüzmeye ve sandalla gezme keyfi yaşatacak olan İncek Life projesi, Ankara için eşsiz bir vaha özelliği taşımaktadır.

Ankara'nın gelişim aksında yer alan İncek Life, %70'i yeşil alan olarak ayrılan 143 bin m²'lik bir arazide konumlanmıştır. Başkente yeşil ve mavinin sağlıklı atmosferini getiren olan projenin özel peyzajı sayesinde tüm konutlar eşsiz bir doğa manzarasına sahiptir. 1+1'den 4+1'e kadar her ihtiyaca yönelik farklı seçenekler içeren projede, 548 konut ve 22 değişik tipte ev yer almaktadır.

Konut sahiplerine golften yoga ve pilatese uzanan geniş bir yelpazede sosyal aktiviteler sunan proje, botanik bahçeleri, oyun ve rekreasyon alanları, yürüyüş ve bisiklet yolları ile kaliteli ve dengeli bir yaşam arayışında olan herkesin ilgisini çekmektedir.

2012 yılı Nisan ayında satışa sunulan İncek Life projesinde, yıl sonu itibarıyla 346 ünite ile %63'ü satılmıştır. Kısa sürede satılan konutlarıyla çok kârlı bir yatırım olduğunu gösteren proje, Ankara'da doğayla bütünleşmiş, özgün yerleşim alanlarının da önünü açacaktır.



GAYRİMENKUL PROJELERİ

Sancaktepe, Samandıra'da konumlanan Egeboyu konut sahiplerine şehrin ortasında doğayla baş başa yaşama olanağı sunmaktadır.

EGEBOYU/ SANCAKTEPE EVIYA GAYRİMENKUL

TOPLAM ÜNİTE SAYISI

644

TOPLAM ARSA ALANI

40.548 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN

67.456 m²

Sinpaş'ın Ege sahillerinin doğal, mimari ve estetik güzelliklerini İstanbul yaşamına uyarladığı EgeBoy projesi, İstanbullulara bir tatil beldesinin huzurunu getirmiştir.. Her şehirlinin emeklilik hayali olan taş evler, cumbalı yapılar ve ahşap panjurlar, Ege Boyu projesi ile İstanbullular için gerçeğe dönüşmüştür. Sancaktepe, Samandıra'da konumlanan Egeboyu konut sahiplerine şehrin ortasında doğayla baş başa yaşama olanağı sunmaktadır. Ege deyince ilk akla gelen doğal güzellikler olan sakız ve zeytin ağaçları, lavantalar ve begonviller bu hayali gerçeğe dönüştüren ayrıntılardan yalnızca birkaçıdır.

EgeBoy projesinin Lagün Projesi'nin bulunduğu arsaya komşu olan arazisi, mevcut durumda %99,9 Sinpaş GYO iştiraki olan Eviya Gayrimenkul aktifinde kayıtlıdır. Egeboyu projesinde 31.12.2012 itibarıyla 549 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir. Proje teslimlerinin 2014'de başlaması hedeflenmektedir.





GAYRİMENKUL PROJELERİ

İTOWER, iş ve özel hayatı kolaylaştırmayı öngören ince detaylarıyla iş hayatının kalbi Bomonti'ye konfor ve canlılık katmaktadır.

İTOWER ŞİŞLİ/BOMONTİ II (FER GAYRİMENKUL)

TOPLAM ÜNİTE SAYISI

213

TOPLAM ARSA ALANI

4.243 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN

23.651 m²

FerYapı ve Sinpaş GYO ortaklığıyla geliştirilen İTOWER Bomonti projesi, Sinpaş GYO'nun bu alandaki ilk girişimi olmasıyla Şirket portföyünde ayrı bir yere sahiptir. İstanbul'un ticaret trafiğinin en işlek bölgesi olan Şişli Bomonti'de konumlanan İTOWER, usta mimarisiyle öne çıkmaktadır.

İTOWER, iş ve özel hayatı kolaylaştırmayı öngören ince detaylarıyla iş hayatının kalbi Bomonti'ye konfor ve canlılık katmaktadır. FerYapı'nın geliştiriciliğini ve pazarlamasını üstlendiği proje, ulaşım özellikleriyle de İstanbulluları cezp etmektedir. Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine kısa sürede ulaşan tünellerin, metro istasyonlarının ve Çağlayan'da bulunan Avrupa'nın en büyük Adliye Sarayı'nın yakınında yer alan proje, hastanelerin ise tam ortasında yer almaktadır.

Şişli Bomonti'de yer alan bu ikinci arsa, diğer arsaya çok yakın mesafede bulunmaktadır ve ilkinde göre nispeten daha küçük bir alana sahiptir. Arsayla ilgili olarak FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. Bu sözleşmeye göre üretim maliyetlerinin karşılanması konusu tamamen projeyi geliştiren FER Gayrimenkul'e ait olup, Sinpaş GYO hasılatından %58 pay almaktadır. İTower projesinde 2012 yılsonu itibarıyla 156 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir. Proje teslimleri, 2013 yılında gerçekleştirilecektir.





GAYRİMENKUL PROJELERİ

Projede; Çırağan, Yıldız, Dolmabahçe Sarayları, Fethipaşa ve Sultantepe Koruları, Kuzguncuk, Paşalimanı, Salacak gibi eski semtlerde bulunan tarihi yapılar, günümüz mimarisinin perspektifiyle yeniden ele alınmıştır.

İSTANBUL SARAYLARI

TOPLAM ÜNİTE SAYISI

1.206

TOPLAM ARSA ALANI

124.201 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN

167.577 m²

Geliştirdiği özgün projelerle yatırım yaptığı bölgeye değer katan Sinpaş GYO, Küçükçekmece'de konumlandığı İstanbul Sarayları projesiyle şehirde adeta ikinci saray yaşamının kapılarını açmıştır. Proje, İstanbul Boğazı'nın eşsiz dokusuyla yüzyıllar boyunca şehre hükmeden sarayların ve saray çevresinin estetiğini çağdaş mimarlık anlayışıyla yeniden yorumlamaktadır.

Projede; Çırağan, Yıldız, Dolmabahçe Sarayları, Fethipaşa ve Sultantepe Koruları, Kuzguncuk, Paşalimanı, Salacak gibi eski semtlerde bulunan tarihi yapılar, günümüz mimarisinin perspektifiyle yeniden ele alınmıştır. Bina yerleşimlerinin her noktadan Boğaz manzarasına sahip olduğu projenin çevre düzenlemesinde saray mimarisinin ayrılmaz parçaları olan temalı bahçelere, çeşme ve şadırvanlara ağırlık verilmiştir. Sahil şeridi boyunca uzanan seyir alanları, şehrin en önemli simgelerinden biri olan Kız Kulesi ve proje için özel olarak tasarlanan Boğaziçi Meydanı, projenin sunduğu ayrıcalıklardan yalnızca birkaçıdır.

124.201 m² arsa üzerinde geliştirilen İstanbul Sarayları'nda Boğaz yalılarında uygulanan mimari ilkeler gözetilmiştir. Konut sahipleri, sosyal olanaklara kolayca erişirken, diledikleri zaman özel yaşamlarını gözlerden uzak bir biçimde sürdürebilmektedir.

Türkiye'nin ilk konsept konut projesi olan Bosphorus City'ye komşu olan İstanbul Sarayları, şehrin ana arterlerine ve raylı sisteme yakınlığının yanı sıra Atatürk Havaalanı'na yalnızca 10 dakika mesafede olmasıyla sahiplerine konforu ve ulaşım rahatlığını bir arada sunmaktadır. Ayrıca İstanbul Sarayları'nın komşu olduğu Bahçeşehir Koleji'nin 2013 yılı Eylül ayında 10 bin metrekarelik ilköğretim okulu ile hizmet vermesi beklenmektedir.

Lüks ve refah içinde geçen saray yaşamının modernlikle buluştuğu İstanbul Sarayları projesinin ilk etabının teslimleri 2012 Eylül ayı itibarıyla başlamıştır. Çeşitli zevk ve ihtiyaçlara hitap etmeyi amaçlayan projede 62 farklı m² alternatif bulunmaktadır. Ev seçenekleri 75 m² (1+1)'den 426 m² (6 +1)'ye varan zengin bir yelpazede sunulmaktadır.

2013 yılında projede konut teslimi yoğun bir biçimde devam edecektir. Konforlu, güvenli ve kaliteli bir yaşam sunan İstanbul Sarayları Çırağan Residence, Hisar Residence ve spor merkezi Sporama gibi ayrıcalıklarıyla da dikkat çekmektedir. Projede 2012 yılında 119 konut teslimi yapılmıştır.





GAYRİMENKUL PROJELERİ

56 m²'den 288 m²'ye kadar 63 farklı daire seçenekleri sunan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ama şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır.

AQUA CITY 2010

TOPLAM ÜNİTE SAYISI
1.118

TOPLAM ARSA ALANI
55.969 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN
121.667 m²

Aqua City 2010 projesi, İstanbul'un seçkin yerleşim alanlarıyla dikkat çeken semtlerinden biri olan Çekmeköy'de bulunmaktadır. Projedeki evlere, Antik Çağ'da yaşamlarını su kenarında sürdürmüş olan Anadolu Medeniyetleri'nden ilham alarak 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 m²'den 288 m²'ye kadar 63 farklı daire seçenekleri sunan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ama şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır. Sarıgazi yerleşim merkezine 1,5 km, TEM Otoyolu'na 3 km ve Şile Yolu'na 1 km mesafede bulunan proje, ulaşım olanaklarının rahatlığıyla İstanbul'un gözde yaşam alanlarından biri olmaya adaydır. Ayrıca Anadolu yakasında çok yakında açılacak Üsküdar-Ümraniye metro hattı üzerinde yer almaktadır.

Aqua City 2010 sakinlerinin istifade ettiği imkânlar arasında yarı olimpiik açık havuz, skylightlı kapalı havuz, çocuk havuzu, kapalı spor salonu, tenis kortu, yoga ve pilates salonları, fitness, spa, Türk hamamı, güneşlenme terasları, mini konser alanı, çocuk oyun alanları, kafe ve restoranlar, güzellik merkezi, şarküteri, kuru temizleme, eczane, olimpiik park, kültür park, yürüyüş ve bisiklet parkurları yer almaktadır.

Projede 2012 yılında 1.009 adet teslim gerçekleşmiştir.





GAYRİMENKUL PROJELERİ

Bosphorus City projesinde İstanbul Boğazı boyunca uzanan semtler, doğal ve mimari dokularıyla yeniden canlandırılmıştır.

BOSPHORUS CITY

TOPLAM ÜNİTE SAYISI

2.796

TOPLAM ARSA ALANI

246.092 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN

347.867 m²

Bosphorus City, İstanbul Boğazı'nın tüm doğal ve tarihi değerleriyle yeniden ele alındığı, geleneksel mimari ile modern yaşamı bugünün koşullarına göre yorumlayan, özgün bir projedir. Projenin konumlandığı Küçükçekmece, hızlı gelişimi ve havaalanına yakınlığıyla hem yurt dışında yaşayan Türklerin hem de Anadolu'da iş yapan ve İstanbul'la bağlantısı olan iş sahiplerinin dikkatini çeken bir bölgedir.

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

Küçükçekmece'ye Boğaz yaşamını getirme hedefiyle yola çıkan proje, 10 bin kişilik yerleşim imkânı sunmaktadır. 60 m² ile 754 m² aralığında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içeren projedeki ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe kuleleri, Saraybahçe evleri ve Erguvan evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin metrekarelik

konut alanına ek olarak 3 bin 150 m²'lik ticari alan hizmet vermekte, böylece konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması öngörülmektedir. Bosphorus City sakinleri, bölgenin en geniş çaplı sosyal tesisindeki süpermarket, restoran ve diğer mağazalardan intercom ile diledikleri zaman evlerine sipariş verebileceklerdir. Bunun yanı sıra site içinde ücretsiz servis ve boğazdan tekneyle ulaşım olanağı da bulunmaktadır.

Bosphorus City projesi, havaalanına yalnızca 10 dakika mesafede bulunmasıyla konut sakinlerine büyük bir ulaşım avantajı sağlamaktadır. Olimpiyat Vadisi'ne yapılacak Doğa ve Eğlence Tema Park'a yakınlığı ise projenin geleceğe yönelik oldukça verimli bir yatırım olduğunun işaretidir. Türkiye'nin ilk doğa ve eğlence parkının açılmasıyla birlikte bölge konut ve ticari alanlar açısından daha da hareketlenecektir.

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 sebep olmuş ve bölgenin seçkin bir yatırım merkezine dönüşmesinin kapılarını açmıştır.



GAYRİMENKUL PROJELERİ

Bursa Modern'in yerleşim alanında konutlar; Yalı Köşkleri, Yalı Köşk Evleri, Asmalı Yalılar, Kemer ve Marin Residence'lar, Saraybahçe Konakları ve Kristal Kuleler gibi seçkin ve nitelikli bir yaşamı çağrıştıran isimler almışlardır.

BURSA MODERN

TOPLAM ARSA ALANI

162.509 m²

Bursa'nın en büyük konut projesi olan Bursa Modern, şehrin geleneksel mimari dokusunu bugünün bakış açısıyla yeniden ele almaktadır. 26.000 m²'lik göl alanıyla doğayla barışık bir tasarım sunan projede gerek yalı ve köşkler, gerekse kule ve rezidanslar bu keyif verici manzaradan faydalanabilmektedir. Proje, yerleşik oturma düzeni, geniş sosyal aktivite seçenekleri, spor tesisleri ve köylü pazarı gibi ayrıcalıklarıyla şehir yaşamını aratmayacak bir hareketliliği huzurlu bir atmosferde bir araya getirmeyi amaçlamaktadır.

Bursa Modern'in yerleşim alanında konutlar; Yalı Köşkleri, Yalı Köşk Evleri, Asmalı Yalılar, Kemer ve Marin Residence'lar, Park Konakları, Gök Kuleler, Saraybahçe Konakları ve Kristal Kuleler gibi seçkin ve nitelikli bir yaşamı çağrıştıran isimler almışlardır. Farklı tercih ve beğenilere göre dokuz ayrı yaşam alanı seçeneği sunan projede tüm peyzaj, su esas alınarak düzenlenmiştir.

Büyük şehrin tüm sosyal yaşam olanaklarını içinde barındırarak alternatif bir şehir oluşturan proje, Bursa'nın Demirtaş bölgesinde, kent meydanına 10 dakika mesafede bulunmaktadır. Proje kapsamında başta basketbol

sahaları ve tenis kortları, açık ve kapalı yüzme havuzları ile fitness, wellness salonlarını içeren geniş spor kompleksi, festival alanları, saklı bahçeler, çocuk oyun alanları ve bahçeleri, özel temalı koku bahçeleri, yürüyüş ve koşu yolları ve özel olarak tasarlanan adalar olmak üzere pek çok sosyal aktivite seçeneği bulunmaktadır.

Sinpaş GYO, hayata geçirdiği projelerde konut sakinlerinin önceliklerinden biri olan eğitim olanaklarına özel önem vermekte ve bu konuda Bahçeşehir Koleyleriyle iş birliği yapmaktadır. Bu çerçevede, Bursa Modern'de, Büyük Kulüp içinde açılan 1.000 m²'lik Bahçeşehir Koleji Anaokulu ve Çocuk Bilim Müzesi'nin yanı sıra proje arazisi üzerindeki 10.000 m²'lik bir alana Bahçeşehir Koleji özel ilköğretim okulu inşa edilmesi de planlanmaktadır.

Bursa halkına doğayla baş başa, kaliteli bir yaşamın anahtarını sunan Bursa Modern projesi, içerdiği ayrıcalıklar ve ödeme fırsatlarıyla dikkatleri üzerine çekmeye devam etmektedir. Proje kapsamında toplam arazinin üç etaplık kısmı projelendirilmiş olup, geri kalan kısım ile ilgili arazi geliştirme ve proje geliştirme süreçleri devam etmektedir



GAYRİMENKUL PROJELERİ

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

LAGÜN

TOPLAM ÜNİTE SAYISI

515

TOPLAM ARSA ALANI

182.786 m²

TOPLAM SATILABİLİR ALAN

136.684 m²

Lagün projesindeki biyolojik gölet oluşumunda su, herhangi bir kimyasal kullanmadan biyolojik bir sistem dâhilinde, bitkiler ve bakterilerle temizlenmektedir. Zengin bitki örtüsü, çevreyi ve doğal yaşamı koruyan yapısıyla diğer konut projeleri arasında öne çıkan Lagün, bu farkını dünya çapındaki başarısıyla da kanıtlamıştır.

Sinpaş GYO'nun Türkiye'de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan Biyolojik Gölet projesi, tasarımı ve uygulamasıyla pek çok ülkenin projelerini geride bırakarak dünyanın en iyisi seçilmiştir. 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması'nda 285 proje içinde birincilik ödülü kazanan proje, yaklaşık 25 bin m²'lik su alanıyla dünyanın en büyük biyolojik göleti olma özelliğini taşımaktadır.

Lagün, büyüklükleri 209 m²'den 749 m²'ye kadar değişen beş farklı mimaride dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçelievlerden ve teras evlerden oluşmaktadır. Tüm etaplarında yaşamın başladığı yerleşim alanında, açık ve kapalı manevi olan Lagün Binicilik Kulübü yer almaktadır. Ayrıca açık yüzme havuzu, fitness merkezi, Türk hamamı, sauna, yoga-pilates salonunu içeren Zen Club'un kafe, market, fast food ve kuaför birimleri de faaliyete geçmiş durumdadır. Lagün projesi için Sinpaş GYO ile arsa sahipleri arasında düzenlenen hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca, projenin satış gelirinin %22,44'ü arsa sahiplerine ödenmektedir.

Lagün projesinde 31.12.2012 itibarıyla satış ve teslimler büyük oranda tamamlanmış olup, 31.12.2012 itibarıyla satışı gerçekleştirecek sadece 9 konut kalmıştır.





ÖN SATIŞ PERFORMANSI

Sinpaş GYO'nun konut projelerinde süregelen ön satış başarısının ardında 38 yıllık köklü geçmişi ve entelektüel birikiminin yanı sıra marka değeri ve müşteriye verdiği güven yatmaktadır.



Ön Satışlar

Sinpaş GYO'nun konut projelerinde süregelen ön satış başarısının ardında 38 yıllık köklü geçmişi ve entelektüel birikiminin yanı sıra marka değeri ve müşteriye verdiği güven yatmaktadır. İmza attığı ilkler ve geliştirdiği özgün projelerle gayrimenkul sektörünün liderleri arasında yer alan Şirket, donanımlı ve uzman insan gücüyle fark yaratmaktadır.

Şirket'in ön satış başarısında marka bilinirliği ve istikrarlı büyüme adımlarının piyasalarda verdiği güvene ek olarak aldığı doğru kararlar da önem taşımaktadır. Sinpaş GYO ekibi, gayrimenkul pazarına dair yerinde gözlem ve analizleriyle hedef kitesinin ihtiyaçlarını karşılayabilecek en uygun paketleri tasarlamaktadır.

Gerçekleştirilen ön satışları takiben müşterilerden yapılan nakit tahsilâtlar Sinpaş GYO'nun muhasebe standartları ve politikaları çerçevesinde, konut teslim tarihine kadar bilançoda yükümlülükler arasında bulunan "alınan avanslar" hesabında tutulmaktadır. Alınan senetler ise, yine Şirket'in muhasebe standartları doğrultusunda bilanço'ya dâhil edilmeden, haricen takip edilmektedir. Bu döneme ait arsa ve üretim maliyetleri, bilançoda aktifler arasında bulunan stoklar kalemi altında izlenmektedir.

Konut teslimlerinin yapılmasının ardından, bu konutlardan elde edilen toplam satış geliri ve satışların maliyeti tutarları gelir tablosuna aktarılmaktadır. Projeden elde edilen kâr ise kâr/zarar hesaplarına yansıtılmaktadır.

Sinpaş GYO'nun devam eden projelerinde gerçekleşen ön satış verileri aşağıdaki gibidir. Şirket, konut projelerini tamamlayıcı nitelikte yer alan ticari ünitelerin de kiralama ve satışını gerçekleştirmeye başlamıştır. 2012'de üç adet okul arsası Yurdum Öğrenci Evleri A.Ş.'ye satılmıştır.



Yıllar İtibariyle Ön Satışlar	Bursa Modern Lagün	1.,2. ve3. Etaplar	Bosphorus City	Aqua City 2010	İstanbul Sarayları	İTOWER (Fer Gayrime)	Ege Boy (Eviya) (1157-1)	Alacaatlı (İncek Life)	Toplam
31.12.2007 İtibariyle Satılan Konut Adedi	217	207	-	-	-	-	-	-	424
31.12.2007 İtibariyle Satılan Konutlardan 2008									
Yılı İçinde İptal Edilen Konut Adedi	(37)	(43)	-	-	-	-	-	-	(80)
2008 Yılı İçinde Satılan Konut Adedi	156	220	1.889	-	-	-	-	-	2.265
31.12.2008 İtibariyle Satılan Konut Adedi	336	384	1.889	-	-	-	-	-	2.609
31.12.2008 İtibariyle Satılan Konutlardan 2009									
Yılı İçinde İptal Edilen Konut Adedi	(37)	(90)	(122)	-	-	-	-	-	(249)
2009 Yılı İçinde Satılan Konut Adedi	70	119	527	737	-	-	-	-	1.453
31.12.2009 İtibariyle Satılan Konut Adedi	369	413	2.294	737	-	-	-	-	3.813
31.12.2009 İtibariyle Satılan Konutlardan									
2010 Yılı İçinde İptal Edilen Konut Adedi	(16)	(41)	(219)	(28)	-	-	-	-	(304)
2010 Yılı İçinde Satılan Konut Adedi	26	142	318	160	425	-	-	-	1.071
31.12.2010 İtibariyle Satılan Konut Adedi	379	514	2.393	869	425	-	-	-	4.580
31.12.2010 İtibariyle Satılan Konutlardan									
2011 Yılı İçinde İptal Edilen Konut Adedi	(14)	(35)	(194)	(28)	(34)	-	-	-	(305)
2011 Yılı İçinde Satılan Konut Adedi	95	91	393	167	271	126	172	-	1.315
31.12.2011 İtibariyle Satılan Konut Adedi	460	570	2.592	1.008	662	126	172	-	5.590
31.12.2011 İtibariyle Satılan Konutlardan									
2012 Yılı İçinde İptal Edilen Konut Adedi	(4)	(32)	(109)	(59)	(55)	(1)	(18)	-	(278)
2012 Yılı İçinde Satılan Konut Adedi	50	168	95	138	278	31	395	346	1.501
31.12.2012 İtibariyle Satılan Konut Adedi	506	706	2.578	1.087	885	156	549	346	6.813
Projede Üretilen Toplam Konut Adedi	515	1466	2.796	1.118	1.206	213	644	548	8.506
Satış Tamamlanma Oranı (%)	98	48	92	97	73	73	85	63	80

(*) Şinpaş GYO, 2012 yılında konut projelerini tamamlayıcı nitelikte yer alan ticari ünitelerin kiralama ve satışını da gerçekleştirmeye başlamıştır. Bu bağlamda, 2012'de toplam 9 adet ticari birimin satışı gerçekleşmiştir.

PROJE SÜREÇLERİ

Sinpaş GYO, uzun yıllara dayanan mesleki birikim ve uzmanlık ışığında oluşturduğu özgün iş modeli sayesinde proje geliştirmeden, konut teslimine kadar tüm iş süreçlerini büyük bir başarı ile yönetmektedir.



Proje Geliştirme Süreci

Sinpaş GYO'nun proje geliştirme sürecinde genel olarak aşağıda yer alan adımlar izlenmektedir:

- Satın alınan arsaya ait hissedar veya imar problemlerinin tespit edilmesi halinde, öncelikle söz konusu problemler çözülerek arsa, üzerinde proje geliştirmeye hazır duruma getirilir.
- Konsept tasarımı ve proje çizimleri tamamlanır.
- İnşaat ruhsatının alınmasının ardından inşaat ve ön satışlar eş zamanlı olarak yürütülür.
- Son aşamada, tamamlanan konutlar müşteriye teslim edilir.

Proje geliştirme sürecinde izlenen aşamalar ve gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda kısaca özetlenmektedir:

Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

- Arazinin tespiti
- Fizibilite ve alım kararı
- Nakit karşılığı alım veya hasılat paylaşımı sözleşmesi
- Araziye ilişkin hukuki sorunların çözülmesi
- İmar planlarının tesisi

Proje Geliştirme

- Proje ihtiyaç programının belirlenmesi
- Müellif seçimi
- Konsept projenin hazırlanması
- Mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması
- Yapı ruhsatının alınması

Satış ve Pazarlama / İnşaat

- Satış ofisi inşası ve satış dokümanlarının hazırlanarak ön satışlara başlanması
- İnşaat ihalesi ve müteahhit seçiminin yapılması, ön satışlarla eş zamanlı olarak inşaat başlatılması
- Müteahhidin kontrol edilmesi

Teslim

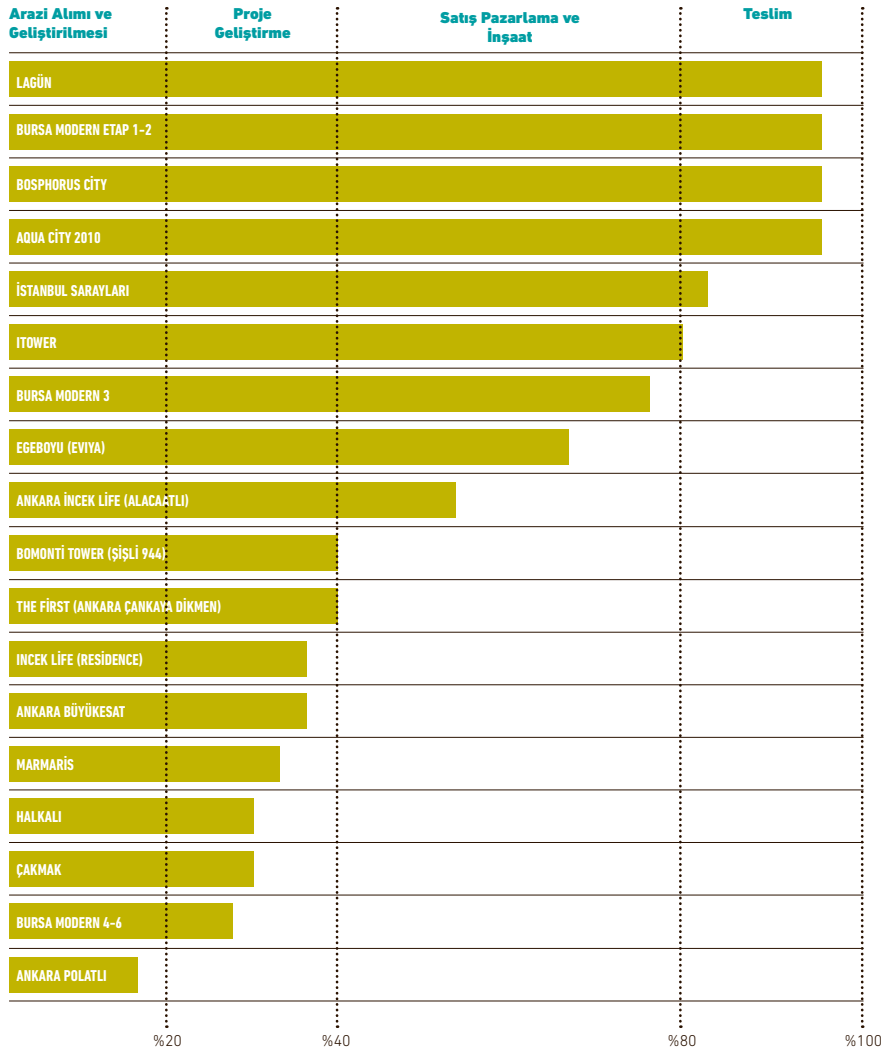
- İskân ruhsatlarının alınması
- Konutların alıcılara teslimi
- Site yönetiminin kurulması

Proje Geliştirme Sürecinde Gelen Aşamalar

31.12.2012 itibarıyla Sinpaş GYO'nun portföyünde yer alan gayrimenkullerin proje geliştirme sürecinde geldiği aşamalar yandaki tabloda izlenebilmektedir.



PROJELERDE GELİNER AŞAMA



PROJE GELİŞTİRİLMESİ PLANLANAN ARSA VE ARAZİLER

BOMONTI TIME
(ŞİŞLİ 994-57)
(SİNPAŞ GYO PAYI)

TAHİMİNİ ÜNİTE SAYISI
306

TAHİMİNİ ARSA ALANI
18.326 m²

TAHİMİNİ SATILABİLİR ALAN
50.983 m²

THE FIRST
(ANKARA
ÇANKAYA ORAN)

TAHİMİNİ ÜNİTE SAYISI
465

TOPLAM ARSA ALANI
26.905 m²

TAHİMİNİ SATILABİLİR ALAN
95.701 m²

İNCEK LIFE
(RESIDENCE)

TAHİMİNİ ÜNİTE SAYISI
135

TOPLAM ARSA ALANI
18.000 m²

TAHİMİNİ SATILABİLİR ALAN
20.000 m²

Sinpaş GYO, güçlü arsa portföyü sayesinde önümüzdeki dönemde de seçkin projeler hayata geçirerek finansal ve operasyonel başarılarını sürdürülebilir kılmayı hedeflemektedir. Şirket tarafından geliştirme çalışmaları devam eden projelerin mimari estetik ve kalite açısından Türkiye gayrimenkul sektörünün gelişimine önemli katkılar sunması beklenmektedir.

ANKARA GOP (BÜYÜKESAT)

TAHMINİ ÜNİTE SAYISI

464

TAHMINİ ARSA ALANI

22.572 m²

TAHMINİ SATILABİLİR ALAN

88.074 m²

İSTANBUL HALKALI

TAHMINİ ÜNİTE SAYISI

480

TOPLAM ARSA ALANI

41.884 m²

TAHMINİ SATILABİLİR ALAN

57.600 m²

İSTANBUL ÜMRANİYE, ÇAKMAK

TAHMINİ ÜNİTE SAYISI

1.015

TOPLAM ARSA ALANI

88.733 m²

TAHMINİ SATILABİLİR ALAN

123.455 m²

MUĞLA MARMARİS

TAHMINİ ÜNİTE SAYISI

468

TOPLAM ARSA ALANI

173.478 m²

TAHMINİ SATILABİLİR ALAN

85.287 m²

ANKARA POLATLI

TOPLAM ARSA ALANI

280.812 m²

TAHMINİ SATILABİLİR ALAN

160.000 m²

YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE İMKB PERFORMANSI

Şeffaflık, sorumluluk ve adillik, Sinpaş GYO'nun gerek Şirket içinde gerekse tüm müşterileri ve paydaşlarıyla yürüttüğü ilişkilerde temel aldığı ilkelerdir.

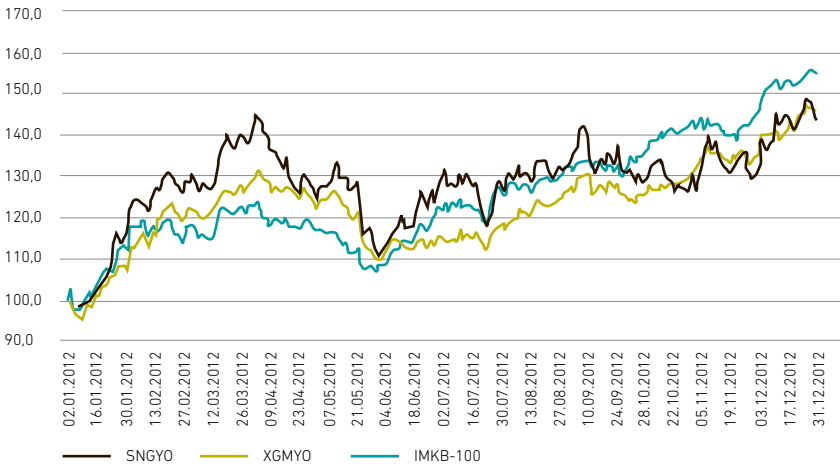
Sinpaş GYO, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adillik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt veren Şirket, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen göstermektedir.

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne gerek Şirket internet sayfası üzerinden gerekse diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2012 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- a. Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım sağlanması,
- b. Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- c. Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- d. Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- e. Özel durum açıklamalarının İMKB'ye bildirilmesi,
- f. Mali tabloların ve portföy değer tablolarının internet sitesinde açıklanması,
- g. İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- h. Düzenleyici kuruluşlarla (SPK, İMKB, MKK) ilişkilerin yürütülmesi.

Tüm bu faaliyetler, yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında ayrıntılı bilgi edinmelerini sağlamanın yanı sıra mevcut ve potansiyel yatırımcıların Şirket'e ilgisini de artırmıştır.

İMKB'de SNGYO hisse koduyla işlem gören Sinpaş GYO'nun 2012 performansı aşağıdaki gibidir.



İNSAN KAYNAKLARI

Şirketlerin en önemli sermayesinin insan olduğunun bilinciyle Sinpaş GYO, çalışanlarının kişisel ve profesyonel gelişimlerini en modern yöntemlerle desteklemektedir.

Sinpaş GYO çalışanları, gayrimenkul sektörünün liderlerinden biri konumundaki Şirket'in bu başarısında en büyük rolü üstlenmektedir. Başarının sürdürülebilirliğinde insan gücünün öneminin farkında olan Şirket, bu farkındalık çerçevesinde çalışanlarına karşılıklı güven ve saygıya dayanan, sürekli iletişim ve şeffaflığın esas olduğu bir çalışma atmosferi sunmaktadır.

Sinpaş GYO'nun kurulmasını takiben, daha önce Sinpaş Yapı'da çalışmış birçok çalışan bu çatı altında toplanmıştır. Böylece yeni kurulan bir şirket olan Sinpaş GYO çalışanlarının önemli bir kısmı Sinpaş Grubu'nu yakından tanıyan, kurumsal değerlere hâkim, uzman bir kadrodan oluşmuştur.

Sinpaş GYO'nun seçme ve değerlendirme süreçlerinde fırsat eşitliğini ilke edinmiştir. Şirket, inisiyatif alabilen, değişim ve yeniliklere açık, kişisel ve profesyonel anlamda kendini geliştirmeye istekli kişileri Sinpaş GYO Ailesi'ne kazandırmakta ve işe başladıkları günden itibaren oryantasyon ve eğitim programlarıyla çalışanlarının gelişimine destek olmaktadır. İşe alım stratejilerinde, kişilerin söz konusu pozisyonun gerektirdiği yetkinlikleri taşımalarına, ahlaki değerlerinin ve etik ilkelerinin Sinpaş GYO'nun kurumsal kültürü ve politikasıyla uyum göstermesine dikkat edilmektedir.

Alanında uzman insan kaynakları ekibinin ve yöneticilerin katıldığı etkin seçme ve değerlendirme süreçlerinin bir sonucu olarak Sinpaş GYO Ailesi, her biri alanında yetkin ve donanımlı, topluma ve çevreye karşı sorumlu bireylerden meydana gelmektedir.

Şirket bünyesinde toplam 207 kişi istihdam edilmektedir.

Sinpaş GYO işe alım sürecinin ilk aşaması, insan kaynakları ekibinin gerçekleştirdiği mülakatlardır. Bu aşamada olumlu olarak değerlendirilen adaylara kişilik envanteri uygulanmakta ve ardından adaylar, ilgili pozisyonda çalışacak kişinin yöneticisiyle görüşmeye alınmaktadır. Uygun bulunan adaylar için son aşama referans kontrolüdür. İnsan kaynakları bölümü, tüm süreç boyunca adaylarla ilgili elde edilen bilgileri bir rapor halinde departmanın en üst yöneticisine sunmaktadır. Pozisyonun gerekliliklerinin en iyi biçimde karşılayacak kişi belirlenmekte ve insan kaynakları departmanı, olumlu bulunan adaya iş teklifi yapmaktadır.

Yönetimsel pozisyonlarda ağırlıklı olarak iç kaynaklardan yararlanma yoluna giden Sinpaş GYO, bu stratejisiyle Şirket'in sahip olduğu yetenekleri en iyi biçimde değerlendirmeyi amaçlamaktadır. Şirket içi kariyer olanaklarının sürekliliği, çalışanları da kendilerini sürekli geliştirmeleri yönünde motive etmektedir.

Sinpaş GYO, insan kaynakları politikalarında etkin performans değerlendirme, etkin ödüllendirme stratejileri ve sürekli eğitim yaklaşımını benimsemiştir. Küresel rekabet koşullarında ayakta kalabilmenin en önemli koşulunun değişime açıklık olduğundan yola çıkarak, Şirket çalışanları kişisel ve profesyonel eğitimlerle sürekli desteklenmektedir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu ve Denetçiler

Yönetim kurulu üyeleri ve denetçiye huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur

hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilmekte ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulmaktadır. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilmektedir.

Esas sözleşme uyarınca da,

- Şirket, 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 sağlamamaktadır.
- Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri ile denetçilerin ücretleri genel kurulca tespit olunmakta ve karara bağlanmaktadır.

Üst Düzey Yöneticiler

Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır. Şirket'in insan kaynakları birimi 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.

2012 Yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Tahakkuk Eden;
Toplam Net Ücretler: 2,38 milyon TL
Toplam Sağlık Sigortası: 9.396,57 TL

KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK VE BAĞIŞ POLİTİKASI

Bir toplumun ancak içindeki bireylerin gelişmesiyle birlikte kalkınabileceğine inanan Sinpaş GYO, bu inançla topluma değer yaratan sosyal sorumluluk projeleri üretmektedir.

Sinpaş GYO geliştirdiği konut projelerindeki topluma ve çevreye fayda sağlama yaklaşımını kurumsal sosyal sorumluluk anlayışına da yansıtmaktadır. Geleceğin, iyi eğitilmiş, modern çağa uyumlu ve mutlu bireylerle inşa edileceği inancıyla Şirket, topluma değer katan projeler üretmeye devam etmektedir.

2012 yılında Sinpaş GYO, Türkiye'nin en büyük markalarını çatısı altında toplayan Birleşmiş Markalar Derneği'nin "Türkiye'nin Markaları Türkiye'nin Çocuklarını Giydiriyor" kampanyasına desteğini sürdürerek 5 bin çocuğun giyim ihtiyaçlarını karşılamıştır. Kurulduğu günden beri geleceğe miras konutlar inşa eden Şirket, sosyal sorumluluk çerçevesinde desteklediği bu kampanyayla sağlık ve umut dolu bir geleceğin temellerini atmıştır.

Kurumsal sosyal sorumluluk anlayışının bir uzantısı olarak, iş dünyasının entelektüel birikimine katkı sağlamayı hedefleyen Sinpaş GYO, kitaplarıyla bu hedefini gerçekleştirmektedir. İş dünyasının ünlü akademisyenlerinin ve profesyonellerinin kaleme aldığı kitapları yayımlayan Şirket, beş yılda altı adet kitabı Türkçeye kazandırmıştır. Sinpaş GYO'nun yayımladığı kitaplar iş dünyasının profesyonellerine farklı bakış açıları kazandırmakta, bu dünyaya adım atacak gençleri ise iş hayatının en güncel stratejileriyle tanıştırmaktadır.

17.05.2012 tarihli Şirket Olağan Genel Kurulu'nda Şirket Bağış Politikası kabul edilmiştir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Bağış Politikası

Sinpaş GYO'nun gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda Esas Sözleşme'de de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikasında da dikkate alınmaktadır

Bu bağlamda Şirket 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, Şirket'in 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.

Sinpaş GYO, 2012 yılı içerisinde toplam 1,88 milyon TL bağış gerçekleştirmiştir. Söz konusu bağışların büyük bir kısmını öğrenci bursları, Van Depremi ve Birleşik Markalar Derneği sosyal sorumluluk projesi olan "Türkiye'nin markaları Türkiye'nin çocuklarını giydiriyor" projesine yapılan katkılar oluşturmaktadır.

Yıl İçinde Yapılan Bağışlar

Öğrenci Bursları	885.794,00
Van Depremzede Ödemeleri 2012 yılı payı	502.000,00
Birleşik Markalar Derneği ile 5.000 adet çocuğun giydirilmesi sosyal sorumluluk projesi	368.582,57
Diğer Bağış, Yardım ve Burslar	126.516,32

KALİTE VE ÇEVRE POLİTİKASI

Sinpaş GYO, yapımını üstlendiği konut projelerinde kullanılan tüm malzemelerin yüksek kalite standartlarına uygunluğunu garanti altına almaktadır.

Kalite Standartları

"Konut değil, yaşam alanları üretme" felsefesiyle yola çıkan Sinpaş GYO, geliştirdiği projelerdeki özgün mimari tasarım anlayışı, kalite ve güvenilirlik odaklı inşaat yapımı ve müşterilerine kazandırdığı mali değer ile sektörde fark yaratmaktadır. Üstün malzemeler, son teknoloji ve işçilik kalitesinin birleştiği Sinpaş GYO konutlarıyer aldığı bölgeye değer katmaktadır. Peyzaj ve çevre düzenlemelerinde yeşil alanları ve suyu yoğun olarak kullanan Şirket, konut projelerine gösterdiği özenli yaklaşımla yatırım yaptığı bölgelerde yer alan diğer gayrimenkullerin de değerlendirilmesini sağlamaktadır.

Mutlu bir toplumun ancak mutlu bireyler ile oluşabileceğine inanan Sinpaş GYO, faaliyetlerinin her aşamasında yüksek müşteri memnuniyetini gözetmektedir. Teknik danışmanlık hizmet birimi, müşteri taleplerini karşılamak ve olası aksaklıklara çözüm üretmek için sürekli hazır durumdadır.

"Önce insan" felsefesiyle konut sakinlerinin güvenliğini ön planda tutan Sinpaş GYO uzun ömürlü, olası depremlere dayanıklı ve güvenli konutlar geliştirmek amacıyla tüm tedbirleri almaktadır. Türkiye'nin yaklaşık % 90'ının deprem bölgesi olduğunun bilinciyle hareket eden Şirket, kurduğu etkin denetim mekanizmasını projelerinin her aşamasında uygulamaktadır. Söz konusu mekanizma ile üretim sürecinin her adımında yüksek kalite standartlarına uygunluk garanti altına alınmaktadır.

Projelerinde ileri teknoloji kullanımına önem veren Sinpaş GYO'nun inşaatını üstlendiği tüm yapılar yürürlükteki son deprem yönetmeliğine, T.S. 500 Betonarme Yapıların Tasarım ve Yapım Kurallarına, 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu ve ilgili tüm yönetmelik hükümlerine uygun biçimde yapılmaktadır. İnşaat sırasında gerek şantiyelerde gerekse laboratuvarlarda kalite kontrolü yapı denetim firması, teknik danışmanlar veya üniversitelerde yapılan testler aracılığıyla yapılan, TSE belgeli yüksek kaliteli yapı malzemeleri kullanılmaktadır. Bunun yanı sıra Sinpaş GYO, konut yapımında takip ettiği ulusal yönetmeliklere ek olarak yürürlüğe girecek ve şu anda taslak aşamasında olan yönetmelikleri, uluslararası Avrupa ve Amerikan yönetmeliklerini de incelemekte, projelendirme ve inşaat süreçlerini bunlara uygun olarak gerçekleştirmektedir.

KALİTE VE ÇEVRE POLİTİKASI

İş süreçlerinde topluma ve çevreye karşı sorumluluk ilkesiyle hareket eden Sinpaş GYO, bu ilkesini faaliyet gösterdiği tüm alanlara yansıtmaktadır.

Sinpaş GYO projelerinde yer alan yüksek katlı blokların inşası, kapsamlı zemin sondajlarına ve hazırlanan ayrıntılı zemin etüt raporlarına uygun biçimde yapılmaktadır. Bu tür blokların tamamı, yükleri sağlam zemine aktaran, projesine göre radye temel veya betonarme yerinde dökme kazık teknolojisiyle hazırlanan, kazıklı radye temel ve deprem kuvvetlerini güvenli bir biçimde karşıladığı ispatlanan taşıyıcı sistem ve TSE'ye uygun kalite güvence belgeli olmasının yanı sıra şantiye ve laboratuarda testleri yapılan, statik projesine uygun sınıfta hazır beton ile yapılan betonarme ve kısmen çelik olarak inşa edilmektedir.

4708 sayılı Yapı Denetim Yasası çerçevesinde, her türlü beton ve betonarme imalatlardaki beton karışım hesapları, yapımı, dökümü ve bakımında TS802, TS 1247, TS 1248 ile belirlenen yöntemlere uyulmaktadır. Betonarme çeliği olarak, projenin gerekliliklerine göre ST III ve ST IV betonarme çeliği ve Kalite Güvence Sistemi belgesine sahip, T.S.E. standartlarına uygun yüksek mukavemetli hazır beton kullanılmaktadır. Sinpaş GYO, imalat aşamasında kullanılacak olan tüm malzemenin kalite kontrol test ve deneylerini yapmakta, test sonuçları sonuçlar Şirket'in yetkin mühendis ve mimarlarının yanı sıra dışarıdan profesyonel proje yönetim ve yapı denetim hizmeti veren bağımsız firmalar tarafından denetlenmektedir.

Çevre Politikası

İş süreçlerinde topluma ve çevreye karşı sorumluluk ilkesiyle hareket eden Sinpaş GYO, bu ilkesini faaliyet gösterdiği tüm alanlara yansıtmaktadır. Bu bağlamda, Şirket, gerçekleştirdiği proje ve faaliyetlerin doğanın dengesini korumasına ve doğayı zenginleştirmesine öncelik vermektedir. Sinpaş GYO'nun çevre politikaları aşağıda sunulmuştur:

- Projelendirme ve üretimin her aşamasında çevrenin korunması için belirlenen dünya standartlarını benimsemek ve uygulamak,
- Gelecek kuşaklara doğal yaşam alanları oluşturmak için projeler geliştirmek,
- Çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler ile çalışmaların çevre standartlarına uygunluğundan emin olmak,
- Risk değerlendirmeleri yaparak kaza vb. acil durumlarda çevreye olumsuz etkiyi en aza indirmek üzere tedbir almak,
- Çevreyle ilgili çalışmalarını düzenli biçimde gözden geçirerek bu çalışmaların performansını sürekli olarak artırmak.

ETİK KURALLAR

Sinpaş GYO, yapımını üstlendiği konut projelerinde kullanılan tüm malzemelerin yüksek kalite standartlarına uygunluğunu garanti altına almaktadır.

Şirket Yönetim Kurulu 07.02.2012'de Şirket Etik Kuralları'nı belirleyerek 17.05.2012 tarihli Şirket Olağan Genel Kurulu'nda sözkonusu politikasını hissedarlarının bilgisine sunulmuştur.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirket'in kurumsal değerini yükseltmek ve pay sahiplerine mali değer katmak amacıyla tanımlanmıştır.

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkını korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.

ETİK KURALLAR

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Etik Kuralları” Şirket’in kurumsal değerini yükseltmek ve pay sahiplerine mali değer katmak amacıyla tanımlanmıştır.

- 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 ilişkisinin sona ermesinde de devam eder.

- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü’ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/ korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınır Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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



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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Sinpaş GYO, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşme'nin kâr dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımı yapmaktadır.

Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli strateji, Şirket sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır

Kâr dağıtımı ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem kârı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem kârının asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılmaktadır. 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 belirlenebilmektedir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Sinpaş GYO, 17.05.2012 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda özellikle Seri 4 No:56 Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğe uyum kapsamında aşağıdaki Esas Sözleşme maddelerini değiştirerek genel kurul onayından geçirmiştir.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ

ESKİ METİN

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Madde 3. Şirket'in merkezi Meliha Avni Sözen Cad. No: 40 Mecidiyeköy Şişli, İstanbul'dur. Adres, İstanbul ili, Şişli ilçesindedir. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

Şirket, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudulu, 19 Mayıs Cad. No:2 Central Work Ticaret Merkezinde şube tesis etmiştir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla başkaca şube ve temsilcilik açabilir.

ESKİ METİN

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

Madde 6. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sadece sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fek edebilir, ipotek verebilir.

YENİ METİN

ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Madde 3. Şirket'in merkezi, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No:36 Darphane - İstanbul'dur. Adres, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesindedir. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla başkaca şube ve temsilcilik açabilir.

YENİ METİN

FAALİYET KAPSAMI, FAALİYET YASAKLARI, YATIRIM SINIRLAMALARI

Madde 6. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in faaliyet kapsamı, faaliyet yasakları, yatırım faaliyetleri, yatırım yasakları, yönetim sınırlamaları, portföy sınırlamaları ve portföy çeşitlendirmesi ile mutlak hakların tesisi ve tapu işlemleri hususlarında Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ile ilgili mevzuata uyulur.

Şirket, hak ve alacaklarının tahsili ve temini için aynı ve şahsi her türlü teminatı alabilir, bunlarla ilgili olarak tapuda, vergi dairelerinde ve benzeri kamu ve özel kuruluşlar nezdinde tescil, terkin ve diğer bütün işlemleri yapabilir ve sadece sermaye piyasası mevzuatının izin verdiği hallerle sınırlı olmak üzere ipotek alabilir, fek edebilir, ipotek verebilir.

ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dâhilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir,

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

Sermaye piyasası mevzuatı gereği izin verilen menkul kıymetleri, arsa, arazi, konut ve buna benzer gayrimenkulleri satın alabilir ve satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir, rehin alabilir, tesis edilmiş olan rehinleri kaldırabilir, ipotek alabilir, tesis edilmiş olan ipotekleri kaldırabilir, portföyünde bulunan varlıklar üzerinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirlenen sınırlar dâhilinde üçüncü kişiler lehine rehin ve ipotek verebilir, özel haller kapsamında Sermaye Piyasası Kurulu'nca aranacak gerekli açıklamalar yapılması kaydıyla üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunabilir, irtifak, intifa, kat irtifakı, üst hakkı, inşaat hakkı tesis edebilir, devir ve ferağ edebilir, hukukun cevaz verdiği tüm işlemleri ifa ve icra edebilir, bu hakları tesis edebilir, tesis edilmiş olan hakları kaldırabilir.

Yatırım aracı niteliğinde olmamak ve faaliyet amacı ile bağlantılı olmak kaydıyla fikri değeri, patent, lisans, marka, know-how ve diğer sınai mülkiyet haklarını satın alabilir, satabilir,

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde portföyünden ayrı, kendi ihtiyacının gerektirdiği miktar ve değerde taşınır ve taşınmaz mal satın alabilir veya kiralayabilir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalmak kaydıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara bağış yapabilir.

Şirket, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

Bu maddede yer alan hususlar ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilerde yapılacak düzenlemelerin farklılık taşıması halinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca yapılacak düzenlemelere uyulur.

ESKİ METİN**SERMayE VE PAYLAR**

Madde 8. Şirketin kayıtlı sermayesi 1.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2014 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 69.857.000 TL olup, bu başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerinde 69.857.000 adet paya ayrılmış ve tamamı 1. Madde'de belirtilen kurucular tarafından taahhüt edilip 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 5.110.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK'nın 404. Maddesi uygulanmaz.

Aynı sermayenin

- a) 14.536.819,29 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 247495-195065 sicil numarasında kayıtlı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.
- b) 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu

YENİ METİN**SERMayE VE PAYLAR**

Madde 8. Şirketin kayıtlı sermayesi 1.000.000.000 TL'dir. Bu sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulunca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşılammış olsa dahi, 2014 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulundan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 69.857.000 TL olup, bu başlangıç sermayesi 1 TL itibari değerinde 69.857.000 adet paya ayrılmış ve tamamı 1. Madde'de belirtilen kurucular tarafından taahhüt edilip 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 5.110.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK'nın 404. Maddesi uygulanmaz.

Aynı sermayenin

- a) 14.536.819,29 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 247495-195065 sicil numarasında kayıtlı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.
- b) 27.330.555,96 TL'lik kısmı İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 251451-179017 sicil numarasında kayıtlı İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve Maliye Bakanlığı ve Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın "Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ"i hükümleri uyarınca kendi bünyesinden kısmi bölünme suretiyle işbu

ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.

c) 22.878.718 TL'lik kısmı ise mülkiyeti Avni Çelik'e ait İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1622 parsel numaralı 87.067,75 m² mesahlı arsa ile yine İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1623 parsel numaralı 13.801,78 m² mesahlı arsa Avni Çelik tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur. İşbu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 19.02.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ile tespit edilmiştir."

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 400.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 400.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 335.253.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir.

HİSSEDARIN ADI SOYADI/ TİCARET UNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY TUTARI
Avni Çelik	A	Nama	7.300.628,42	7.300.628,42
Avni Çelik	B	Nama	59.593.569,64	59.593.569,64
Avni Çelik	C	Hamiline	584.050,27	584.050,27
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi	A	Nama	13.141.131,15	13.141.131,15
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi	B	Nama	109.217.401,11	109.217.401,11
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret Anonim Şirketi	C	Hamiline	1.022.087,98	1.022.087,98
Ahmet Çelik	C	Hamiline	6.570.565,57	6.570.565,57
Ömer Faruk Çelik	C	Hamiline	6.570.565,57	6.570.565,57
Halka Açık	C	Hamiline	196.000.000,29	196.000.000,29
TOPLAM			400.000.000,00	400.000.000,00

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 20.441.759,57 adet pay karşılığı 20.441.759,57 TL'den, B grubu nama yazılı 168.810.970,74 adet pay karşılığı 168.810.970,74 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 210.747.269,69 adet pay karşılığı 210.747.269,69 TL'den oluşmaktadır.

anonim şirkete malvarlığının belirli unsurlarını aynı sermaye olarak tahsis etmek ve bu tahsis karşılığında isabet eden sermaye hisseleri bölünen şirket "İnpa Uluslararası Pazarlama İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"nde kalmak sureti ile aynı sermaye olarak konulmuştur. İş bu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 22.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ve 29.11.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı bilirkişi raporu ile tespit edilmiştir.

c) 22.878.718 TL'lik kısmı ise mülkiyeti Avni Çelik'e ait İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1622 parsel numaralı 87.067,75 m² mesahlı arsa ile yine İstanbul İli Sarıyer İlçesi Zekeriyaköy / Kasapçayırı Mevkii F22D6B1B pafta, 1623 parsel numaralı 13.801,78 m² mesahlı arsa Avni Çelik tarafından aynı sermaye olarak konulmuştur. İşbu aynı sermaye İstanbul 12. Asliye Ticaret Mahkemesinin 19.02.2006 Tarih ve Dosya No:2006/1073 D.İş Sayılı kararı ile tespit edilmiştir."

Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 600.000.000 TL olup, 1 TL itibari değerinde 600.000.000 adet paya ayrılmıştır. Çıkarılmış sermayenin 64.746.093,25 TL'si aynı olarak, 535.253.906,75 TL'si ise nakden ödenmiştir. Sermayenin ortaklar arasındaki dağılımı aşağıdaki gibidir.

HİSSEDARIN ADI SOYADI/ TİCARET UNVANI	GRUBU	TÜRÜ	PAY ADEDİ	PAY TUTARI
Avni Çelik	A	Nama	10.950.942,62	10.950.942,62
Avni Çelik	B	Nama	89.390.354,45	89.390.354,45
Avni Çelik	C	Hamiline	876.075,41	876.075,41
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	Nama	19.711.696,72	19.711.696,72
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	Nama	163.826.101,66	163.826.101,66
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	C	Hamiline	1.533.131,97	1.533.131,97
Ahmet Çelik	C	Hamiline	9.855.848,36	9.855.848,36
Ömer Faruk Çelik	C	Hamiline	9.855.848,36	9.855.848,36
Halka Açık	C	Hamiline	294.000.000,44	294.000.000,44
TOPLAM			600.000.000,00	600.000.000,00

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama yazılı 30.662.639,35 adet pay karşılığı 30.662.639,35 TL'den, B grubu nama yazılı 253.216.456,11 adet pay karşılığı 253.216.456,11 TL'den ve C grubu hamiline yazılı 316.120.904,54 adet pay karşılığı 316.120.904,54 TL'den oluşmaktadır.

A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin ana sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilinden itibaren bir yıl içinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %49'u halka arz edilmiştir.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümüne ilişkin ana sözleşme değişikliklerinin ticaret siciline tescilinden itibaren bir yıl içinde Şirket'in çıkarılmış sermayesinin %49'u halka arz edilmiştir.

Yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu ve C Grubu paylar karşılığında C Grubu yeni paylar çıkarılacaktır Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü C Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değer in altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

ESKİ METİN

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde 14. Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim kurulu'nda görev alacak üyelerin en az 1/3'ü ile;

- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan diğer ortaklar,
- ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- danışmanlık hizmeti alınan şirket,
- işletmeciler şirketler,
- ortaklıkta %10 veya üzerinde pay sahibi veya bu oranda oy hakkı olan ortaklar ile yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortakların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip olduğu şirketler,
- ortaklığın iştirakleri

arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmamış olmalı ve eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunmamalıdır. 1/3'ün hesaplanmasında küsuratlı sayı ortaya çıktığı takdirde en yakın tam sayı esas alınır.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı yoktur.

Yönetim kurulu üyeleri en çok bir yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

YENİ METİN

YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Madde 14. Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Yönetim ve denetim kurulu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile TTK 'nın ilgili maddeleri çerçevesinde seçilir ve görev yapar.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

A ve B grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulunda görevli üyelerin çoğunluğu icrada görev alamaz. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. İlk yönetim kuruluna seçilen üyeler geçici madde 1'de gösterilmiştir.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir. İlk yönetim kuruluna seçilen üyeler geçici madde 1'de gösterilmiştir.

ESKİ METİN

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Madde 16. Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim kurulu en az (4) kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

YENİ METİN

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Madde 16. Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir.

Yönetim Kurulu toplantıları TTK ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun olarak elektronik ortamda da yapılabilir.

Yönetim kurulu en az (4) kişi ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır.

Yönetim kurulunda oylar kabul veya red olarak kullanılır. Red oyu veren, kararın altına red gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

ESKİ METİN

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Madde 17. Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Ortaklığın iştirakleri.

B- Özellik arz eden kararlar

- Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

YENİ METİN

ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Madde 17. I. Ortaklık ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- Ortaklıkta sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Ortaklıkta yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar
- Ortaklığa danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların %10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Ortaklığın iştirakleri.

B- Özellik arz eden kararlar

- Ortaklık portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığın portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığın paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- Ortaklığa mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- Ortaklığa proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin ortaklık portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

II. Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

ESKİ METİN**DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ**

Madde 22. Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 1 sene süre için görev yapmak üzere 1 denetçi seçer.

Denetçinin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçi tekrar seçilebilir. Denetçi aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyeceği gibi Şirket'in memuru da olamaz.

Denetçi, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür. İlk bir yıl için seçilen denetçi geçici madde 2'de gösterilmiştir.

ESKİ METİN**GENEL KURUL TOPLANTILARI**

Madde 25. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

ESKİ METİN**TOPLANTI YERİ**

Madde 26. Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

YENİ METİN**DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ**

Madde 22. Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel Kurul, dışarıdan 1 sene süre için görev yapmak üzere 1 denetçi seçer.

Denetçinin Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçi tekrar seçilebilir. Denetçi aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyeceği gibi Şirket'in memuru da olamaz.

Denetçi, Türk Ticaret Kanunun ilgili maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

YENİ METİN**GENEL KURUL TOPLANTILARI**

Madde 25. Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

YENİ METİN**TOPLANTI YERİ**

Madde 26. Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu mülki idare biriminde yönetim kurulunun uygun göreceği yerlerde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur. Genel Kurul toplantıları TTK ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun olarak gerekli alt yapının oluşturulmasından sonra elektronik ortamda yapılabilir.

ANA SÖZLEŞME'DE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

ESKİ METİN

TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

Madde 27. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması ve toplantı zabıtlarının ilgililerle birlikte imza etmesi şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan genel kurul zabıtları geçerli değildir.

ESKİ METİN

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Madde 29. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

ESKİ METİN

İLANLAR

Madde 30. Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurulun toplantıya çağırılmasına ait ilanların Türk Ticaret Kanunu'nun 368. maddesi hükümleri gereğince, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere en az 2 hafta evvel yapılması zorunludur. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

YENİ METİN

TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİ BULUNMASI

Madde 27. Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi hazır bulunması ve toplantı zabıtlarının ilgililerle birlikte imza etmesi şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar ve komiserin imzasını taşımayan genel kurul zabıtları geçerli değildir.

YENİ METİN

OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Madde 29. Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurmak gerekir.

Genel Kurul Toplantılarında pay sahipleri oylarını TTK ve Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatına uygun olarak gerekli alt yapının oluşturulmasından sonra elektronik ortamda kullanabilirler.

YENİ METİN

İLANLAR

Madde 30. Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır. Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

HİSSE GERİ ALIM PROGRAMI

Piyasada meydana gelen dış etkenler, Şirket'in faaliyetlerinde sergilediği performansı yansıtmamasına engel olabilmektedir. Bu tür durumlarda başvurulabilecek yatırım alternatiflerini değerlendiren Sinpaş GYO yönetimi, kendi hisselerini satın almanın tüm alternatiflere kıyasla daha iyi bir tercih olduğu konusunda görüş birliğine varmıştır.

Bu doğrultuda, ilgili SPK kararının verdiği yetki çerçevesinde Sinpaş GYO, hisse geri alımına ilişkin bir program hazırlamış ve söz konusu program, 17.05.2012 tarihli Şirket Olağan Genel Kurulu'nda onaylanmıştır. Onay çerçevesinde, Yönetim Kurulu'na Şirket pay adedinin en fazla %10'unu geri alınması için 18 aylık süreyle yetki verilmiştir. Mevcut durumda, azami geri alınabilecek miktar, 600.000.000 adet Şirket hissesinde 60.000.000 adede denk gelmektedir.

Geri alım programı çerçevesinde 31.12.2012 itibarıyla 3.960.000 adet Sinpaş GYO hissesi alınmıştır. Bu miktar, Şirket toplam sermayesinin %0,66'sına karşılık gelmektedir.

DEĞERLEME RAPORLARI

28.07.2011 tarih ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Tebliğ ile 30.09.2011 döneminden başlayarak GYO'ların Portföy Tablosu hazırlama yükümlülüğü kaldırılarak 30.09.2011 ve sonrasındaki dönemlerin Yönetim Kurulu faaliyet raporlarında, portföyde yer alan varlıklara ilişkin olarak hazırlanan ekspertiz raporlarının özetine ve portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere de yer verilmesi kararlaştırılmıştır.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Avangarden Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde 6837 ve 6787 numaralı parseller üzerindeki Avangarden Projesinde kalan 10 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 parsellerde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	6.689.000 TL
Rumeli Konakları Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, F22D6B1B pafta, 1622 parsel üzerinde yer alan Rumeli Konakları sitesi içerisinde 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	3.750.000 TL
Lagün Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	16.646.000 TL
Aqua City 2010 Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 157 adet bağımsız bölümün sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	47.067.000 TL
Bursa Modern Projesi	Bursa	Harmoni	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	305.522.493 TL
Bursa Modern 801 ada 25 Parsel	Bursa	Harmoni	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 301 Ada 25 parsel numaralı gayrimenkulün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	24.565.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde buluna 303 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2012	140.920.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 1244 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2012	339.815.000 TL
I Tower Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde geliştirilen I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 213 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti. (37 adet bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır ancak tamamı portföyde bulunmaktadır)	31.12.2012	87.227.789 TL

Bomonti Time Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SINPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde ki hisselerinin piyasa rayıç değerinin tespiti.	28.12.2012	115.066.000 TL
Egeboyu Projesi (Eviya)	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	57.640.000 TL
Ankara Çankaya-Büyükesat (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi Büyükesat Vadisi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29284 ada 1 parselde kayıtlı 22.572 m ² 'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	51.920.000 TL
The First Projesi (Çankaya-Dikmen)	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde yer alacak olan The First projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2012	98.776.000 TL
İncek Life Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parselde yer alan İncek Life Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2012	94.104.789 TL
Ankara Yenimahalle-Alacaatlı 7 Ad.Parsel	Ana	Reel	Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	9.570.000 TL
Marmaris	Muğla	Harmoni	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 9.509,00 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 163.968,72 m ² yüzölçümlü 1 pafta, 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	185.250.000 TL
Ümraniye Çakmak 15 Adet. Parsel	İstanbul	Reel	Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta; 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1, 2 ve 3 parseller, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 ve 2 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsel, 2430 ada 2 parsel, 2431 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile amacıyla hazırlanmıştır.	28.12.2012	134.920.000 TL
Ankara Polatlı (Arsa)	Ankara	Reel	Ankara ili, Sincan ilçesi, Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m ² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2012	10.530.000 TL
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	41.389.000 TL
Küçükçekme-Halkalı 801 ada 22 Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 801 ada 22 parselde kayıtlı 41.884,36 m ² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2012	50.562.000 TL
					1.821.930.071 TL

DEĞERLEME RAPORLARI

Avangarden Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211002

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 6837 ve 6787 numaralı parselde üzerinde Avangarden Projesi kapsamında bulunan 10 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 parsellerde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Değerleme tarihi itibarı ile Avangarden Projesi'nde yer alan değerleme konusu 10 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 sayılı parselde kayıtlı taşınmazların toplam değeri KDV hariç 6.689.000 TL (3.716.111 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları= 1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ (TL) (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
6.689.000	3.716.111	2.858.547	7.128.879

Rumeli Konakları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – 2012/SGYO/03

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Zekeriyaköy Mahallesi, F22D6B1B pafta, 1622 parsel üzerinde yer alan Rumeli Konakları sitesi içerisinde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." tam mülkiyetindeki 3 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

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

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Bu rapora konu olan 3 adet gayrimenkulün, 26 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri 3.750.000 TL olarak belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TİP	KULLANIM ALANI (M ²)	M ² BİRİM DEĞER (TL/M ²)	TOPLAM PIYASA DEĞERİ (TL)	KDV DAHİL TOPLAM PIYASA DEĞERİ (TL)	M ² BİRİM DEĞER (ABD DOLARI)*	TOPLAM PIYASA DEĞERİ (ABD DOLARI)*	KDV DAHİL TOPLAM PIYASA DEĞERİ (ABD DOLARI)
30	T-T Manolya	300	4.167	1.250.000	1.475.000	2.351	705.378	832.346
89	Tİ-4 Frezya	325	3.846	1.250.000	1.475.000	2.170	705.378	832.346
90	Tİ-4 Frezya	325	3.846	1.250.000	1.475.000	2.170	705.378	832.346
TOPLAM PİYASA DEĞERİ				3.750.000	4.425.000		2.120.000	2.500.000

* 1 ABD doları = 1,7721-TL olarak kabul edilmiştir.

Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 25.12.2012 – SNP-1211003**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Sinpaş GYO Lagün bünyesindeki 19 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.**Raporu Hazırlayan Şirket:** Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**Değer Tespiti:** Lagün Projesi rapor tarihi itibarıyla tamamlanmış olup portföyde yer alan bağımsız bölümlerin değeri tespit edilmiştir. Arsa sahibi ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış hasılatının %22,44'ü arsa sahibinin payı olup Sinpaş GYO'ya düşen pay toplam değerin %77,56'sı olarak takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda; 04 Aralık 2012 tarihli stok listesinde yer alan 19 adet bağımsız bölümdeki Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesinin 25.12.2012 tarihli değeri 16.646.000 TL olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları = 1,800 TL)

19 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.' NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%77,56)			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
16.646.000	9.247.778	7.113.675	19.150.340

Aqua City 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2012 – SNP-1211005**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 157 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.**Raporu Hazırlayan Şirket:** Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Değerlemesi yapılan taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Sinpaş GYO portföyünde yer almasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.**Değer Tespiti:** Rapor konusu olan 157 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değeri 47.067.000 TL olarak belirlenmiştir.

157 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT SÖZLEŞMESİNİN DEĞERİ (%82,5)			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
47.067.000	26.148.333	20.114.103	49.103.142

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 28.12.2012 – 2012_400_84**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi, Kumyaka Köyü, 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORLARI

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

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Konu gayrimenkuller SİNPAŞ GYO portföyünde yer almakta olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 305.522.493 TL olarak belirlenmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM SONUÇ DEĞER TABLOSU				
ADA/PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ) (ABD DOLARI)	TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)(TL)	TOPLAM DEĞER (KDV DAHİL)(TL)
7727 ADA 1 PARSEL	59 Adet Konut	10.188.448	18.184.342	18.366.186
301 ADA 12 PARSEL	366 Adet Konut	77.441.791	138.218.108	140.282.249
301 ADA 13 PARSEL	% 69,50 İnşaat Seviyeli Değeri	38.131.762	68.057.568	80.307.930
301 ADA 16 PARSEL	38 Dükkan	5.340.993	9.532.605	11.248.474
301 ADA 20 PARSEL	Boş Arsa	6.779.158	12.099.441	14.277.340
302 ADA 6 PARSEL	Boş Arsa	29.557.244	52.753.769	62.249.447
301 ADA 21 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
301 ADA 26 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
302 ADA 5 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
302 ADA 8 PARSEL	Trafo Alanı	-	-	-
TRİLYE MARİN KULÜP	Kulüp Binası	3.740.845	6.676.660	7.878.459
TOPLAM DEĞER		171.180.240	305.522.493	334.610.085

- Konu gayrimenkullerin KDV Hariç Toplam Satış değeri 305.522.493 TL (Üçyüzbeşmilyonbeşyüzyirmiikiibindörtüyüzdoksanüç Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.
- KDV Kanunu esas alınarak 150 m² ye kadar olan konut teslimlerinde %1, 150 m² den büyük konutlarda % 18 KDV oranı uygulanmıştır. Projenin mevcut hali ile KDV oranı % 18 alınmıştır.
- 301 ada 21,26 parseller ve 302 ada 5 ve 8 parseller kamusal alan niteliğinde olup satış kabiliyeti bulunmadığından değer verilmemiştir.
- Trilye Marin Kulüp Değeri KDV Hariç 20.000 TL/ay (Yirimibin Türk Lirası)
Büyük Kulüpte yer alan 38 adet dükkan kira değerleri tabloda gösterilmiştir.
28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası ABD doları alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.

Bursa Modern Projesi 301 ada 25 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 28.12.2012 – 2012_400_85**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 301 Ada 25 parsel numaralı gayrimenkulün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.**Raporu Hazırlayan Şirket:** Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Konu gayrimenkul SİMPAŞ GYO portföyünde yer almakta olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.**Değer Tespiti:** Bu rapora konu olan arsa niteliğindeki gayrimenkulün, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile toplam değeri KDV hariç 24.565.000 TL olarak belirlenmiştir.

ARSA SONUÇ DEĞER TABLOSU				
GAYRİMENKUL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	TOPLAM DEĞER* (KDV HARİÇ) (ABD DOLARI)	TOPLAM DEĞER* (KDV HARİÇ)(TL)	TOPLAM DEĞER*** (KDV DAHİL)(TL)
301 Ada 25 Parsel	20,347,00 m ²	13.763.447	24.565.000	28.986.700

301 ada 25 Parsel arsa değeri KDV Hariç; 24.565.000 TL (Yirmidörtmilyonbeşyüzaltmışbeşbin Türk Lirası)

*28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası ABD doları alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.

**KDV Hariç değerler yuvarlatılmıştır.

*** KDV Kanunu esas alınarak arsa ve arazi satışlarında % 18 KDV oranı uygulanmıştır.

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2012 – SNP-1211004**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 303 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.**Raporu Hazırlayan Şirket:** Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:**Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**Değer Tespiti:**Rapor konusu 303 adet taşınmazın 27.12.2012 tarihli toplam değeri 140.920.000 TL'dir.

303 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
140.920.000	78.288.889	60.222.222	147.749.477

DEĞERLEME RAPORLARI

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2012 – SNP-1211006

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 1244 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde Projeler Başlığı Altında bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor konusu 1244 adet bağımsız bölümden oluşan projenin mevcut inşaat seviyesine göre 27.12.2012 tarihli değeri 339.815.000 TL (188.786.111 ABD doları) olarak tespit edilmiştir. (1ABD doları=1,800 TL)

PROJENİN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE 1244 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL)
339.815.000	188.786.111	145.220.085	346.104.679

I Tower Projesi (Şişli 1157 - 3) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2012 – 2012/SGYO/01

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde geliştirilen I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 213 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

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

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Bu rapora konu olan 213 adet bağımsız bölümün mevcut inşaat seviyesine göre, 31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile piyasa değeri 87.227.789 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

Mevcut İnşaat Seviyesine göre 213 adet bağımsız bölümün değeri			
Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	ABD DOLARI	AVRO
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	149.532.800	84.381.700	63.574.172
Gayrimenkul Değeri:	149.532.800	84.381.700	63.574.172
Sinpaş GYO %58-61 Hasılat Paylaşımı Sözleşme Değeri:	87.227.789	49.222.837	37.085.068

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-ABD doları=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (31.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 28.12.2012 – 2012/SGYO/02

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 ve 56 no.lu parseller ile üzerinde "Bomonti Time Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu "arsa" vasıflı 4 adet gayrimenkulün "SINPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde ki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespiti.

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

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Bu rapora konu olan 4 adet gayrimenkulün mevcut sözleşmelere göre, 28 Aralık 2012 tarihi itibarı ile piyasa değeri 115.066.000 TL olarak belirlenmiştir:

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

994 Ada 54, 55 ve 56 No.lu Parseller:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	ABD DOLARI	AVRO
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.003.600	2.259.400	1.702.140
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "153/600" Hisse Değeri:	4.003.600	2.260.000	1.702.140

* Yapılan iskonto oranı içerisinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Taşıyapı'nın mülkiyetinden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolan arsa payının riskide öngörülmüştür.

994 Ada 57 No.lu Parselin Mevcut Sözleşmelere Göre Proje Değeri:

Kullanılan Değerleme Yöntemi	TL	ABD DOLARI	AVRO
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	185.104.000	104.454.600	78.697.335
Gayrimenkul Değeri:	185.104.000	104.454.600	78.697.335
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	111.062.400	62.672.750	47.218.390

* Takdir edilen değer bu raporun eklerinde yer alan sözleşmelere, yapı ruhsatına ve eklerine göre belirlenmiş satılabilir/kiralanabilir alana göre hesaplanmıştır. Sözleşmelerde, yapı ruhsatında ve eklerinde meydana gelebilecek değişiklikten kaynaklanabilecek satılabilir/kiralanabilir alan m² değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-ABD doları=1,7721-TL; 1,-Euro=2,3521-TL; (28.12.2012 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEME RAPORLARI

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211007

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 243EE4D pafta 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Değerlemesi yapılan taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:Rapor tarihi itibari ile 6258 ada 25 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden Egeboyu Projesinin değeri KDV hariç 57.640.000 TL (32.022.222 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1ABD doları=1,800 TL)

SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL (KDV HARIÇ)	ABD doları (KDV HARIÇ)	AVRO (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL)
57.640.000	32.022.222	24.632.479	68.015.200

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012– SNP-1211008

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmaz G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:Rapor tarihi itibari ile boş arsa değeri tespit edilmiştir. Rapor tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın değeri KDV hariç 51.920.000 TL (28.844.444 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ (-TL)
29284	1	22.572,00	2.300	51.915.600,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				51.920.000,00

Ankara Çankaya Dikmen (The First Projesi) Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 31.12.2012 – SNP-1211010**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi Dikmen Vadisi Son Etap Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı içerisinde yer alan 29269 ada 1 parselde yer alacak olan The First projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.**Raporu Hazırlayan Şirket:** Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Taşınmaz Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**Değer Tespiti:** Rapor tarihi itibarı ile 29269 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan The First projesinin değeri KDV hariç 98.776.000 TL (54.875.556 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

ÇANKAYA İLÇESİ 29269 ADA 1 PARSELDE YER ALAN THE FIRST PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL) (% 8)
98.776.000	54.875.556	42.211.966	116.555.680 TL

Ankara Alacaatlı - İncek Life Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 27.12.2012 – SNP-1211013**Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:** Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parselde yer alan İncek Life Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.**Raporu Hazırlayan Şirket:** Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:** Taşınmazlar G.Y.O. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.**Değer Tespiti:** Rapor tarihi itibarı ile 63306 ada 2 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden İncek Life Projesinin değeri KDV hariç 94.104.789 TL (52.280.438 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

YENİMAHALLE İLÇESİ 63306 ADA 2 PARSELDE YER ALAN İNCEK LIFE PROJESİ'NİN DEĞERİ			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL) (%18)
94.104.789	52.280.438	40.215.722	111.043.651 TL

DEĞERLEME RAPORLARI

Ankara-Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesinde bulunan 7 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2012 – SNP-1211009

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: Ankara İli, Yenimahalle İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 parsel, 63303 ada 5 parsel ve 63305 ada 1 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazların Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor tarihi itibarı ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri KDV hariç 9.570.000 TL (5.316.667 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU

ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M ²)	BİRİM M ² DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ (KDV HARIÇ)
44638	4	543,00	230,00	124.890,00
44638	5	555,00	230,00	127.650,00
63303	2	1.983,00	172,00	341.076,00
63303	5	1.528,00	172,00	262.816,00
63304	1	3.401,00	172,00	584.972,00
63305	1	8.456,00	900,00	7.610.400,00
63306	1	3.010,00	172,00	517.720,00
TOPLAM DEĞER (.-TL)				9.569.524,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				9.570.000,00

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞER TABLOSU

TL (KDV HARIÇ)	ABD DOLARI (KDV HARIÇ)	AVRO (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL) (%18)
9.570.000	5.316.667	4.089.744	11.292.038 TL

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 28.12.2012 – 2012/86

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde, Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta, 1598 parsel, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta, 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Harmoni Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.
G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı:

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

Değer Tespiti: Parsellerde henüz inşai faaliyetlerin başlamamış olması nedeniyle gelir analizi yapılmamış olup 2518 parsel satış değeri, maliyet analizi ile 176.138.902 TL olarak hesaplanmış, 176.000.000 TL takdir edilmiştir. 1598 parselde henüz inşaat başlamamış olması nedeniyle emsal karşılaştırma yöntemiyle satış değeri 9.271.275 TL olarak hesaplanmış 9.250.000 TL takdir edilmiştir.

PAFTA/PARSEL NO	ALAN (M ²)	SATIŞ DEĞERİ (ABD DOLARI)*	SATIŞ DEĞERİ (TL)	%18 K.D.V. DAHİL DEĞER (TL)
1 Pafta, 2518 Parsel	163.968,72	98.610.488,57	176.000.000	207.680.000
1 Pafta, 1598 Parsel	9.509,00	5.182.653,52	9.250.000	10.915.000
TOPLAM DEĞER TL)	173.477,72	103.793.142,09	185.250.000	218.595.000

*28.12.2012 Tarihli Merkez Bankası ABD doları alış kuru 1.7848 olarak alınmıştır.

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 28.12.2012 - SNP-1211014

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: Değerleme raporu, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi, F22D23D3D pafta; 2424 ada 1 parsel, 2425 ada 1, 2 ve 3 parseller, 2426 ada 1 parsel, 2427 ada 1 ve 2 parsel, 2428 ada 1 parsel, 2429 ada 1 parsel, 2430 ada 2 parsel, 2431 ada 2, 3, 4, 5 ve 6 parsel no.lu (Toplam 15 adet parsel) gayrimenkuller üzerinde Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı mülkiyet paylarının pazar değerinin tespit edilmesi ile amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazların ortaklık portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca yoktur.

Değer Tespiti: Değerleme konusu parseller hisseli mülkiyet yapısında olduğu için Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse payına düşen toplam 88.733,73 m² arsanın değeri değerlendirme raporu tarihi itibarı ile KDV hariç 134.920.000 TL (74.955.556 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

DEĞERLEME RAPORLARI

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU 1

	PARSEL NO	ALANI (M²)	SİNPAŞ GYO	HİSSESİ	SİNPAŞ GYO	HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	BİRİM M² DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ (.-TL)	PARSELİN DEĞERİ (.-ABD DOLARI)
2424	1	45.614,25	22393	/	38400	26.600,00	1.700	45.219.995,58	25.122.219,77
2425	1	6.058,88	2480	/	38400	391,30	1.700	665.214,53	369.563,63
2425	2	4.646,53	22592	/	38400	2.733,71	1.900	5.194.046,12	2.885.581,18
2425	3	14.694,99	15104	/	38400	5.780,03	1.700	9.826.049,98	5.458.916,66
2426	1	22.640,62	21600	/	38400	12.735,35	1.700	21.650.092,88	12.027.829,38
2427	1	12.333,23	20128	/	38400	6.464,67	1.700	10.989.935,70	6.105.519,83
2427	2	4.432,23	20736	/	38400	2.393,40	500	1.196.702,10	664.834,50
2428	1	7.856,77	20608	/	38400	4.216,47	1.700	7.167.993,16	3.982.218,42
2429	1	27.500,29	21680	/	38400	15.526,21	1.700	26.394.549,17	14.663.638,43
2430	2	1.179,27	15536	/	38400	477,11	1.900	906.514,68	503.619,26
2431	2	14.888,45	16480	/	38400	6.389,63	500	3.194.813,23	1.774.896,24
2431	3	3.806,90	20720	/	38400	2.054,14	500	1.027.069,90	570.594,39
2431	4	1.982,96	20512	/	38400	1.059,23	500	529.615,57	294.230,87
2431	5	2.820,83	20784	/	38400	1.526,77	500	763.387,12	424.103,95
2431	6	718,16	20624	/	38400	385,71	500	192.855,88	107.142,16
TOPLAM DEĞER (.-TL)								134.918.835,60	74.954.908,66
SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN TOPLAM ALAN (M²)								88.733,73	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)								134.920.000,00	

Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2012 – SNP-1211015

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

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmaz Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde, bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor tarihi itibarı ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarı ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam değeri KDV hariç 10.530.000 TL (5.850.000 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

SİNCAN İLÇESİ, TEMELLİ, YENİDOĞAN (POLATLI) 142 ADA 33 PARSELİN DEĞERİ

TL (KDV HARIÇ)	ABD DOLARI (KDV HARIÇ)	AVRO (KDV HARIÇ)	TL (KDV DAHİL) (%18)
10.530.000	5.850.000	4.500.000	12.425.400 TL

Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 4 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2012 – SNP-1211011

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde, üzerlerinde Sinpaş GYO A.Ş. hissesi bulunan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazlar Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor tarihi itibarı ile arsa değeri tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan tabloda görüleceği üzere arsalarda hisseli mülkiyet söz konusudur. Bu bağlamda, rapor tarihi itibarı ile arsaların Sinpaş GYO payına düşen toplam değeri KDV hariç 41.389.000 TL (22.993.889 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU									
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Sinpaş GYO A.Ş. Hissesi			Sinpaş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Alan	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Değeri (-ABD DOLARI)
800	5	1.000,00	156132	/	240000	650,55	1.020	663.561,00	368.645,00
800	13	1.962,93	155463	/	240000	1.271,51	700	890.058,71	494.477,06
801	1	12.000,00	156132	/	240000	7.806,60	1.020	7.962.732,00	4.423.740,00
801	19	37.115,55	196279	/	240000	30.354,18	1.050	31.871.888,29	17.706.604,61
TOPLAM DEĞER (-TL)								41.388.240,00	22.993.466,67
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)									41.389.000,00

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI, HİSSELİ PARSELLERİN DEĞERİ			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL) (%18)
41.389.000	22.993.889	17.687.607	48.839.020 TL

Küçükçekmece-Halkalı bölgesinde bulunan 801 ada 22 Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi**Raporun Tarihi ve Numarası:** 26.12.2012 – SNP-1211012

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi 801 ada 22 parselde kayıtlı 41.884.36 m² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı: Taşınmazın Sinpaş G.Y.O. A.Ş. portföyünde olup, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: Rapor tarihi itibarı ile 801 ada 22 parselde kayıtlı taşınmazın toplam değeri KDV hariç 50.562.000 TL (28.090.000 ABD doları) olarak takdir edilmiştir. (1 ABD doları=1,800 TL)

SİNPAŞ GYO A.Ş.' YE AİT 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL (KDV HARİÇ)	ABD DOLARI (KDV HARİÇ)	AVRO (KDV HARİÇ)	TL (KDV DAHİL) (%18)
50.562.000	28.090.000	21.607.692	59.663.160 TL

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

- Ekrem Pakdemirli (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi – Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı)
- Osman Akyüz (Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi – Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
- Cihangir Mete Altın (Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Başkan Yardımcısı - Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları

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 Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim

- Kurulu'na gündem oluşturmak,
- Şirket'in 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 Kurulu'na 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 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

Komite'nin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelere oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite, en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komite'nin 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 Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli

bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

GÖREV VE SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirket'te 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 Kurulu'na önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Şirket'in ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kurulu'na 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 Kurulu'na 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 şikâyetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve internet 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 Kurulu'na Seçilecek Adayların Belirlenmesi

Komite, Yönetim Kurulu'na ve Üst Yönetim'e uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile ilişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile ilişkiler Birimi:
 1. Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir.
 2. Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme

- politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
- 3. İnternet sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar.
- 4. Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler.
- 5. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar.
- 6. Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar.
- 7. Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun biçimde yapılmasını takip eder.
- 8. Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar.
- 9. Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

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

Diğer Sorumluluklar

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

Kurumsal Yönetim Komitesine İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

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

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

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

Önümüzdeki dönemlerde Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları çerçevesinde faaliyetlerini geliştirerek devam etmesi planlanmaktadır.

YÜRÜRLÜK

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

BAĞIMSIZLIK BEYANNAMESİ

BEYANNAME

Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") yönetim kurulunda bağımsız yönetim kurulu üyeliğini deruhte edeceğimden,

- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, 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 olduğumu,
 - Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Yönetim kurulu görevi dolayısıyla hissedar olmam gerekse dahi %1 seviyesinin üstünde hisseye sahip olmayacağımı ve bu payların imtiyazlı olmayacağını,
 - Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Bağlı olunan mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, tam zamanlı çalışmayacağımı,
 - Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- beyan ederim.

BEYANNAME

Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") yönetim kurulunda bağımsız yönetim kurulu üyeliğini deruhte edeceğimden,

- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
 - Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, 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 olduğumu,
 - Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
 - Yönetim kurulu görevi dolayısıyla hissedar olmam gerekse dahi %1 seviyesinin üstünde hisseye sahip olmayacağımı ve bu payların imtiyazlı olmayacağını,
 - Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
 - Bağlı olunan mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, tam zamanlı çalışmayacağımı,
 - Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
 - Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- beyan ederim.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

1. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

"Kurumsal Yönetim İlkeleri" Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilk defa 2003 yılında kamuya açıklanmış olup SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören şirketlerin çalışma raporlarında ve internet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görülmüştür.

Kurallara ilişkin Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ 30/12/2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tebliğ ile Borsa Şirketleri için bazı ilkelere uyum yükümlülüğü de ayrıca getirilmiş; diğer ilkelere uyulmaması halinde, bu durumun gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanılmasına devam edilmesi istenmiştir. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yeni tebliğe uyum ile ilgili hazırlık ve çalışmalarına 2012 yılında başlamıştır.

"Kurumsal Yönetim İlkeleri"nin özellikle uyulması zorunlu olan bölümleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından da uygulanmakta ve uygulanması zorunlu olmayan maddelerde ise tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarına en uygun düzenlemeleri yapmak amacıyla yönetim sistemi sürekli olarak iyileştirilmektedir.

BÖLÜM I -PAY SAHİPLERİ

2. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi

Pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamak amacıyla Mali İşler Departmanı bünyesinde bir Yatırımcı İlişkileri Birimi mevcut olup pay sahiplerinin söz konusu Yatırımcı İlişkileri Birimi vasıtasıyla daha seri ve etkin bilgi almaları sağlanmaktadır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne, gerek Sinpaş GYO internet sayfası üzerinden gerekse diğer yollarla yapılan başvurular zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2012 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım,
- Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- E-posta ve telefon ile gelen soruların cevaplanması,
- Özel durum açıklamalarının İMKB'ye bildirilmesi,
- Mali tabloların ve portföy değer tablolarının internet sitesinde açıklanması,
- İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün güncellenmesi.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından, dönem içinde 150 analist/yatırımcı ile toplantı yapılmış, yurt içinde ve yurt dışında çeşitli forum ve konferanslara iştirak edilmiştir. Birim, telefon, e-posta veya internet aracılığı ile Sinpaş GYO'ya ulaşan 80'den fazla bilgi talebine yanıt vermiştir. Yatırımcı İlişkileri

Birimi faaliyetlerinde Mali ve İdari İşler Başkan Yardımcısı Cihangir Mete Altın ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni Özge Nur Kelek sorumludur. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne 0212 310 27 27 – 2480 numaralı telefondan ve investorrelations@sinpasgyo.com.tr e-posta adresinden ulaşılabilir.

3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak, kamuya duyurulan mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları ile ilgili olarak bilgi talebinde bulunmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi talepleri yanıtlanırken bilgi asimetrisi oluşturulmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Talep edilen bir bilginin diğer yatırımcılar tarafından da bilinmesi gereken bir bilgi olması halinde, özel durum açıklaması ile açıklama yapılmakta ve tüm yatırımcıların bilgiye aynı anda ulaşmaları sağlanmaktadır.

Sinpaş GYO, kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulmasına önem vermektedir. Sinpaş GYO, kurumsal internet sitesini etkin bir iletişim yolu olarak kullanmaktadır. Mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitesinde de yayınlanmakta ve yatırımcıların elektronik ortamda bu bilgilere rahat bir şekilde erişebilmesi sağlanmaktadır. İnternet sitesi ilgili bilgiler "Bölüm II / 9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

Sinpaş GYO Ana Sözleşmesi'nde özel denetçi atanması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemiştir ve dönem içinde özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE İLKELERİNE UYUM RAPORU

4. Genel Kurul Toplantıları

2011 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 17.05.2012 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Toplantı nisabı %62,83 olarak gerçekleşmiş olup katılımcıların %20,16'sı asaleten %42,67'si ise vekaleten katılım sağlamıştır. Toplantıda sadece hissedarlar ve şirket personeli yer almış basın mensupları bulunmamıştır. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar kamu aydınlatma platformu aracılığı ile ilk aşamada duyurulmuş; ayrıca gazete ilanı yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Kamu ile paylaşılan belgeler, genel kurul toplantısına ilişkin davet mektubu, toplantı gündemi, genel kurulda görülecek konuları içeren genel kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazırlan cetvelidir.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin soru sorma haklarını kullandırılmış, genel kurul süresince ilgili sorulara cevap verilmiş, genel kurul toplantısında cevaplandırılmaması sebebiyle Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanan herhangi bir soru olmamıştır. Pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem maddesi verilmemiştir. Genel kurula katılımın kolaylaştırılması amacıyla aseleten katılımın dışında vekâleten oy kullanma formu pay sahipleri ile paylaşılmış ve bu süreçte katılıma ilişkin pay sahiplerinin soruları yanıtlanmıştır. Genel kurul Şirket Merkezinde gerçekleştirilmiş, Genel Kurula ilişkin belgelere kamu aydınlatma platformu ve internet sitesinde yer verilmiştir.

Ayrıca, dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile bu konudaki politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiştir.

Kar Dağıtımı, Yönetim Kurulu üyelerinin huzur hakları gibi uygulamaya yönelik Genel Kurul kararları Genel Kurul ertesinde gerçekleştirildi.

2012 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısının ise 2013 yılı Mayıs ayı içinde yapılması planlanmaktadır.

5. Oy Hakları ve Azınlık Hakları

Sinpaş GYO hissedarı olan her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Pay sahipleri oylarını şahsen veya vekâleten kullanabilirler.

Sinpaş GYO hisseleri A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşmaktadır. A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu üyelerinden dördü, A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu üyelerinden ikisi, sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla ve B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun haricinde Sinpaş GYO'da pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

Sinpaş GYO pay sahipleri, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, azınlık haklarını kullanabilmektedir. Şirket Ana Sözleşmesi'nde birikimli oy kullanılmasına ilişkin bir düzenleme bulunmamaktadır.

6. Kâr Payı Hakkı

Sinpaş GYO'nun kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur ve kâr dağıtımı hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak hareket etmeye devam edilecektir. Kar dağıtım politikası 2012 yılında tekrar düzenlenerek 2012 yılında gerçekleşen Genel Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup kamu aydınlatma platformunda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. Şirketimiz 2011 yılı karından 30 milyon TL nakit temettü dağıtımı gerçekleştirmiştir.

Esas Sözleşmesi'nin 33. Maddesi gereği kâr dağıtımı ve kâr dağıtım zamanı, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılmaktadır.

7. Payların Devri

Sinpaş GYO paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, pay sahipleri yabancı veya azınlık hakkı sahibi olup olmadıklarına bakılmaksızın eşit muameleye tabi tutulmaktadır.

BÖLÜM II KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikası, SPK'nın Seri: VIII, No: 54 sayılı "Özel Durumların Kamuya Açıklanmasına İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlanmış ve internet sitesi vasıtasıyla kamuya ilan edilmiştir. Sinpaş GYO, SPK tarafından açıklanan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin "Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık" bölümü altında yer alan ilkeleri özen ve ciddiyetle uygulamakta ve pay ve menfaat sahiplerinin en doğru bilgiye zamanında, eksiksiz ve düşük maliyetle kolay erişmelerini sağlamaktadır. Sinpaş GYO ile ilgili tüm kamuyu aydınlatma açıklamaları, Şirket ile pay sahipleri, Yönetim Kurulu Üyeleri veya yöneticiler arasındaki ilişkilerle ilgili açıklamalar da dâhil olmak üzere, SPK'nın Seri VIII, No: 54 Sayılı Tebliği çerçevesinde, en hızlı şekilde pay ve menfaat sahiplerine duyurulmaktadır. Aynı açıklamalara Sinpaş GYO internet sitesinden de ulaşılabilir.

Sinpaş GYO'nun Bilgilendirme Politikası'nın yürütülmesinden Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurul Başkan Yardımcılığı ve Yatırımcı İlişkileri Müdürlüğü sorumludur.

2012 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 59 adet özel durum açıklaması yapılmış ve tamamına Sinpaş GYO internet sitesinde de yayımlanmıştır. Yapılan özel durum

açıklamaları ile ilgili olarak SPK ya da İMKB tarafından ek açıklama istenmemiştir. Ayrıca dönem içinde SPK tarafından özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle, uygulanan bir yaptırım bulunmamaktadır. Şirket hisse senetleri yurt dışı borsalara kote değildir ve İMKB dışında bir borsada özel durum açıklaması yapılmamıştır.

9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket, www.sinpasgyo.com.tr adresinden ulaşılabilen bir internet sitesine sahiptir. Sinpaş GYO internet sitesi ile zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetli ve kolay erişilebilir bilgi sunumu amaçlanmaktadır. Bu şekilde yatırımcı ilişkileri daha etkin ve hızlı şekilde sürdürülebilmekte ve hissedarlarla sürekli bir iletişim sağlanmaktadır. İnternet sitesinde SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri II. Bölüm madde 2.2.2'de sayılan bilgilere yer verilmiştir. İnternet sitesinde yer alan bilgilerin bir kısmına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

10. Faaliyet Raporu

Şirket, faaliyet raporlarında SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri belirtilen hususlara yer verilmesi konusunda azami özen göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkeleri 2.3. te yer alan hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir. 2012 yılı süresince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek nitelikte işlemleri olmamıştır.

BÖLÜM III -MENFAAT SAHİPLERİ

11. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sinpaş GYO, faaliyetlerini tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve

Şirket imkânları ölçüsünde, kurumun itibarı da gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini gözlemlemek üzere Denetimden Sorumlu Komite gerekli denetleme ve gözetim mekanizmasının geliştirmesi ve bu konudaki sistematüğün oluşturulması konusundaki çalışmalarına devam etmektedir.

12. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Sinpaş GYO'nun menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirket durumu hakkında doğru bilgilendirilmesini sağlamaktadır.

Bu kapsamda, Sinpaş GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve kurumun geleceğinin birlikte ve ortak bir akılla şekillendirilmesine çalışılmaktadır. Ayrıca müşteri odaklı bir iş anlayışına sahip olunması nedeni ile müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

13. İnsan Kaynakları Politikası

Sinpaş GYO'nun insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmaları için her türlü zemin hazırlanmıştır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek

gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan, ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

14. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Sinpaş GYO, tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir. Projeleri gerçekleştirirken kente değer katmayı hedeflemekte ve bu bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamaktadır.

Geliştirmekte olduğu konut projelerinde Sinpaş GYO'nun bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri, bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir.

Sinpaş GYO, Etik Kuralları 2012 yılında oluşturularak internet sitesi vasıtasıyla kamunun bilgisine sunulmuştur.

BÖLÜM IV- YÖNETİM KURULU

15. Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler

Sinpaş GYO Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)

Ömer Faruk Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı)

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

Mehmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

Ekrem Pakdemirli

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan – Bağımsız Üye)

Osman Akyüz

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan – Bağımsız Üye)

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE İLKELERİNE UYUM RAPORU

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. 17 Mayıs 2012 tarihli Olağan Genel Kurulda bağımsız üyeler 1 yıllık bir süre diğer Yönetim Kurulu üyeleri ise 3 yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi 12.04.2012 tarihinde aldığı bir karar ile 2 kişiyi bağımsız yönetim kurulu üyesi aday olarak göstermiş ve söz konusu üyeler bağımsızlık beyannameleri ile Yönetim Kurulu onayına sunulmuş ve Yönetim Kurulu tarafından da onaylanmıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri aşağıda yer almaktadır. Her iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Ekrem Pakdemirli ve Sayın Osman Akyüz ayrı ayrı 12.04.2012 tarihinde aşağıdaki beyannameyi imzalayarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Tarafından Sunulan Bağımsızlık Beyannamesi

Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") yönetim kurulunda bağımsız yönetim kurulu üyeliğini deruhte edeceğimden,

- Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
- Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, 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 olduğumu,

- Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- Yönetim kurulu görevi dolayısıyla hissedar olmam gerekse dahi %1 seviyesinin üstünde hisseye sahip olmayacağımı ve bu payların imtiyazlı olmayacağını,
- Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- Bağlı olunan mevzuata uygun olması şartıyla üniversite öğretim üyeleri hariç, kamu kurum ve kuruluşlarında, aday gösterilme tarihi itibarıyla ve seçilmem durumunda görevim süresince, tam zamanlı çalışmayacağımı,
- Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

beyan ederim.

16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları

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

2012 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 33 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının katılanların oy birliği ile alınmasına gayret edilmektedir ve alınan tüm kararlar bu surette alınmıştır.

Toplantıda 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.

17. Yönetim Kurulu'nda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sinpaş GYO'da Kurumsal Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi olmak üzere iki komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komitenin amacı 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, gerektiğinde bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmaktır. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ekrem Pakdemirli (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Akyüz (İcracı Olmayan) ve Mali ve İdari İşlerden Sorumlu İcra Kurulu Başkan Yardımcısı Sn. C.Mete Altın'dır (İcracı). Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları da komitenin kurulumu ile aynı tarihte belirlenerek yürürlüğe girmiş olup Kamu Aydınlatma Platformu, İnternet Sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

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

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

Önümüzdeki dönemlerde Kurumsal Yönetim Komitesinin çalışma esasları çerçevesinde faaliyetlerini geliştirerek devam etmesi planlanmaktadır.

Denetim Komitesi Komitesi çalışma esasları da yine 07.02.2012 tarihinde belirlenmiştir. Denetim Komitesi Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Akyüz (İcracı Olmayan), Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ekrem Pakdemirli (İcracı. Denetim Komitesi Çalışma Esasları Kamu Aydınlatma Platformu, İnternet Sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2012 yılı içerisinde Denetim Komitesi aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

- Şirketin iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapılması, takip edilmesi ve etkinliğinin gözetilmesi
- İç kontrol sistemine ilişkin olarak elde edilen bulguları değerlendirilmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanması
- Finansal tabloların, ve diğer finansal bilgilerin doğruluğu, şeffaflığı ile, mevzuata ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirmesi
- Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirketin iç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetiminin yapılması
- Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasının gözetimi
- Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerinin yerine getirilmesi

Yönetim Kurulu yapımızda toplamda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.3. maddeye göre Denetimden Sorumlu Komite üyelerinin tamamı, diğer komitelerin ise başkanları bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilmelidir. Bu nedenle her iki komitede de aynı bağımsız üyeler görev almaktadır.

18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Risk Yönetim Çerçevemiz Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi kurmuştur. Komite olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki gelişim ve değişiklikleri

yansıtabilecek şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

Risk yönetimi sürecinde sorumluluk almayan iç denetim ekibi, bu süreç boyunca rehber-hakem rolünü üstlenmektedir. Ekip, Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır.

Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirmesini içermektedir.

Risk Değerlendirmesi Makro Riskler

2013 yılında oluşması muhtemel makro risk değerlendirmesinde özellikle üç husus dikkati çekmektedir.

Birincisi Türkiye'nin cari işlemler dengesini, yani TL-Döviz dengesini ve faiz oranlarını doğrudan etkileyecek gelişmelerden oluşmaktadır:

- Türkiye'nin ihracat ilişkilerinin önemli bir bölümünü kapsayan Avrupa Birliği'ndeki krizin büyümesi ve sırasıyla İtalya ve İspanya'nın, Yunanistan'ın durumuna düşerek ardından Fransa'nın da sorgulanır hale gelmesi.
- İhracatçı çeşitlendirme çalışmaları çerçevesinde ticari ilişkilerin kurulduğu alternatif coğrafyalarda mevcut sorunların büyümesi. (İran'la gerçekleşen altın alışverişi ABD ile olan

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE İLKELERİNE UYUM RAPORU

ilişkiyi etkilemesi, Kuzey ve Güney Irak arasındaki gerginlik sıcak bir çatışmaya dönüşmesi ya da Suriye'deki sıkıntıların doğrudan Türkiye'ye yansması; bu olası sorunlara örnek olarak verilebilir.)

- Türkiye'nin enerji bağımlılığı nedeni ile petrol ve gaz fiyatlarındaki artışların ekonomiye ve turizm gelirlerine olumsuz etkisi olabilir.

İkincisi doğrudan kamu maliyesindeki disiplinin bozulmasına neden olabilecek gelişmelerdir:

- Genel ekonomik yavaşlama sürerken artan ek vergi yüklerinin ekonomiyi yavaşlatması
- Yaklaşan seçim döneminde kamu harcamalarında oluşması muhtemel artışların yüksek gerçekleşmesi ve enflasyon ve faizlerin yükselmesi
- Türkiye'nin çevresindeki politik gelişmeler nedeniyle ek harcamaların gündeme gelmesi ve bütçe açığının öngörülenden yüksek oluşması

Üçüncüsü ise konut sektörü spesifik belirsizliklerdir. Türkiye'de konut sektörünün nüfustaki hızlı artış, kentleşme, deprem tehlikesiyle karşı karşıya kalan yapıların yenilenme gerekliliği ve millî gelirden öngörülen artışla birlikte konut sektörü dinamizmini korumaktadır. Bu faktörlerin yanı sıra faizlerdeki düşme eğilimi de konut talebini olumlu etkilemektedir. Tüm bu olumlu beklentilere rağmen 2012 yılında da bazı husularda konut sektörünü etkisi altına alan belirsizlik atmosferi halen devam etmektedir. Yeni tüketici kanununun ise konut sektörünü ne yönde etkileyeceği henüz netleştirilememiştir. Ayrıca mütakabiliyet yasaasının, özellikle lüks ve butik konutlar üreten GYO'lar için büyük bir avantaj yaratması beklenirken, bu olumlu etkilerin görülebilmesi için öncelikle uzun süreli oturum izni konusu en kısa zamanda ele alınmalıdır. Bu temel konuların 2013'ün başında çözüme kavuşması, sektörün var olan potansiyelini yıl boyunca en iyi biçimde değerlendirebilmesini sağlayacaktır.

Tüm bu muhtemel riskler göz önüne alındığında, 2013 yılı iyimser bakış açısının korunduğu fakat aynı zamanda dikkatli adımlar gerektiren bir yıl olacaktır.

Mikro Riskler

Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının içeren mikro riskleri değerlendirmek için 2013 yılı iş planı ve bütçelendirme çalışmaları titizlikle gerçekleştirilmiş, her bir departman ile bu riskler üzerinde durularak bütçe kabulleri bu çerçevede oluşturulmuştur. Yönetim Kurulu onayına sunulan bütçe ve hedefler Şirket çalışanları ile de paylaşılmıştır. Yönetim Kurulu aylık toplantılarında her 3 ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak risk unsurlarını da göz önüne alarak, gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirir ve gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatları çerçevesinde belirlenen Denetim Komitesi tarafından, İç Denetim Departmanı vasıtası ile yürütülmektedir. 2013 yılı içerisinde 16.11.2012 tarih ve 32 no'lu Yönetim Kurulu kararıyla onaylanan İç Denetim Planı çerçevesinde öngörülen denetim faaliyetleri icra edilecektir.

Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketin Makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile müşterilerimizin ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur, ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılan İcra Kurulu Toplantılarında ve Yönetim Kurulu Toplantılarında taktik ve stratejik kararlar alınacaktır.

Müşterilerimiz, hissedarlarımız ve diğer paydaşlarımız nezdinde Sinpaş GYO olarak yaratılmış olan imajın ve itibarın, korunması birinci dereceden öncelikli bir konudur. Satışını yaptığımız ürünlerin standartlarının korunması, kalite ile ilgili sorunlar derhal çözülmesi, müşterilerimizin doğru bilgilendirilmesi konularında çalışanlarımızı eğitim çalışmalar sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülecektir.

Son bir konu olarak Şirketin 2011 yılından beri Bilişim Sistemleri alt yapısına yaptığı yatırımın 2013 senesinde yukarıda özet verilen risk yönetimi alanlarında önemli bir kontrol sağlanmasına imkan verecektir. Değer zinciri içinde, hataları minimize ederek, verimli bir şekilde datanın girişi, işlenmesi ve kontrolü etkin bir şekilde sağlanacaktır.

İç Denetim Müdürlüğü Faaliyetleri Kapsamında İç Kontrol ve İç Denetim 2012 yılında oluşturulan İç Denetim Müdürlüğü pro-aktif denetim yaklaşımıyla risk yönetimi metodolojisini attık olarak kabul etmiş ve risk algısını Kurumsal Risk Yönetimi kabullerine paralel oluşturmuştur.

İç Denetim Müdürlüğü faaliyetlerinin çerçevesini çizen Risk ve Denetim Evreni SİNPAŞ GYO A.Ş.'nin tüm departmanlarını kapsayan çalıştaylarla oluşturulmuştur. Risk ve Denetim Evreni bütün işletme faaliyetlerini kapsayan bütünsel bir bakış açısıyla oluşturulduğundan dolayı finansal risklerden proje kökenli teknik risklere kadar 10 farklı kategorideki riskli faaliyetten meydana gelmektedir. Risk ve Denetim Evreni sürekli güncellenmekte, potansiyel riskler tanımlanmakta ve risk yönetim tutumları olgunlaştırılmaktadır.

İç denetim ekibi risk yönetimi sürecinde sorumluluk üstlenmeden Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine

öncülük yapmaktadır. Risk yönetimi sürecinde rehber-hakem rolünü üstlenen iç denetim ekibi risklerin belirlenmesi, tanımlanması ve değerlendirilmesi faaliyetlerini kontrol risk öz değerlendirme metodolojisine dayalı olarak yürütmektedir.

Kurumsal Risk Yönetimi Çerçevesi paralelinde yapılandırılan risk sınıflandırması politik, çevresel, planlama, piyasa, ekonomik, finansal, doğal, proje, teknik, operasyonel ve itibar risklerinden meydana gelmektedir.

İç denetim belirlenmiş risk evrenine paralel olarak tespit edilmiş risk skor sonuçlarına göre işletme faaliyetlerine yönelik denetim hizmetlerini icra etmektedir. Denetim hizmetleri kapsamında süreç denetimi, mevzuata uygunluk denetimi, performans denetimi ve bilgi teknolojileri uygulamalarına yönelik denetimler yürütülmektedir.

İç denetim ekibi rutin denetim hizmetlerinin yanı sıra kurumsal yönetim ilkelerine uyumun artırılması başta olmak üzere işletme üst yönetiminin ihtiyaç duyduğu pek çok alanda danışmanlık hizmetlerini de vermektedir.

Denetim faaliyetleri kapsamında İç Denetim Müdürü, Denetim Komitesi ile üst yönetimin olmadığı ortamlarda toplantı yapmakta ve Denetim Komitesi faaliyetlerinin yürütülmesine destek vermektedir.

19. Şirketin Stratejik Hedefleri

Sinpaş GYO, her yıl, yılın son çeyreğinde bir sonraki yıl için bütçe ve strateji çalışmalarına başlamaktadır. Öncelikli olarak her bir departman ile bir önceki yılın bütçe hedefleri muhakeme edilerek hedeflerin ne kadar gerçekleştiği görüşülür ve hedeflerin gerçekleşmemesi arkasındaki nedenler irdelenip yeni planlama sürecince bu bilgi birikimi dikkate alınır. Ayrıca mevcut durum da değerlendirilerek yıllık hedeflerin genel çerçevesi çizilir. Bir sonraki aşamada, bütçe için gerekli veriler ilgili birimlerden toplanarak yıllık hedefler doğrultusunda bütçe çalışmaları başlatılır ve potansiyel nakit akışı, gelir tablosu ve bilanço yapısı oluşturulur. Oluşturulan bütçe ve hedefler öncelikle Yönetim Kurulu'na, Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde ise Şirket çalışanlarının tamamına sunulur. Yönetim Kurulu aylık toplantılarından her 3 ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirilerek gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

20. Yönetim Kurulu'na Sağlanan Mali Haklar

Yönetim kurulu üyeleri ve denetçiye huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına 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. Yönetim Kurulu üyelerine aylık net 6.600 TL ve Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 40.000 TL ücret verilmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve Sinpaş GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst Düzey Yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. 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.

2012 Yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere tahakkuk eden brüt ücretler toplamı 3.571.228,05 TL, sağlık sigortası toplamı ise 9.396,57 TL'dir. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 12.04.2012 tarihinde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Yönetim Kurulu onayına sunulan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları"nı kabul ederek, 17.05.2012 tarihli Olağan Genel Kurul hissedarların bilgisine sunulmuş Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı ve Genel Kurul İlanı içerisinde Kamu Aydınlatma Platformu ve İnternet sitemizde yer almaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ

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 Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin sayısı ve seçimine, Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirket'in faaliyet gösterdiği alanlarda Şirket'in çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kurulu'na gündem oluşturmak,

- Şirket'in 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 Kurulu'na 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 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

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

Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite, en az iki üyeden oluşur. Komite Başkanı bağımsız Yönetim Kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komite'nin 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 Başkanı'nın daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirket'in risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

GÖREV ve SORUMLULUKLAR

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin öneminin ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirket'te 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 Kurulu'na önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.

- Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Şirket'in ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri Yönetim Kurulu'na sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyorsa gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kurulu'na uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve internet 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 Kurulu'na Seçilecek Adayların Belirlenmesi

Komite, Yönetim Kurulu'na ve Üst Yönetim'e uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi:
 1. Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir.
 2. Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 3. İnternet sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar.
 4. Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler.
 5. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar.
 6. Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar.
 7. Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun biçimde yapılmasını takip eder.
 8. Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar.
 9. 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 iç kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya

olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.

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

Diğer Sorumluluklar

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

Yürürlük

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

DENETİM KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ

DENETİM KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ

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 yetkilendirilmektedir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket etmekte, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunmakta ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunmaktadır. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

Organizasyon

Denetimden sorumlu komite, en az iki üyeden oluşmaktadır. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinden, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğunun, Genel Müdür veya İcra Kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen Yönetim Kurulu üyelerinden oluşur.

Denetimden sorumlu komite, en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kurulu'na 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 Şirket'in 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 sistematüğini etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlandıran veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulu'nu 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 Kurulu'na bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu'nun 07/02/ 2012 tarih ve 07/2012 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu yönetmelik hükümleri Denetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

İLETİŞİM PRENSİPLERİ

SİMPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Simpaş GYO'nun iletişim çalışmaları aracılığıyla oluşturulmak istenen algı, aşağıdaki biçimiyle özetlenebilir:

Yürütmekte olduğu tüm faaliyetlerin her sürecinde paydaşlarının çıkarlarını gözeterek Sinpaş GYO, yaşama değer katan saygın ve şeffaf kurum kimliğiyle, gayrimenkul sektörünü ileriye taşıyacak nitelikte projeler geliştirir ve yürütür.

Bu algıya ulaşma yolunda Sinpaş GYO, iletişim hedeflerini iş hedefleriyle birleştirerek faaliyet gösterdiği sektörlerde sürdürülebilir başarı için çalışmaktadır. Şirket'in gerek kurumsal anlamda elde ettiği saygınlığının korunması ve geliştirilmesi gerekse üstlendiği projelerin iş hedeflerine ve sosyal sorumluluklarına uygun bir biçimde yönetilmesi, iç ve dış iletişimde şeffaflık, tutarlılık ve süreklilikle mümkündür.

Bu çerçevede yürütülen iletişim faaliyetleri şunlardır:

1. Sinpaş Grubu Yönetim Kurulu Başkanı ve Sinpaş GYO İcra Kurulu Başkanı yılda en az bir kez (genellikle iki kez) kamuoyunu bilgilendirme toplantısı yapar.
2. Grup Başkanları da yılda en az bir kez kamuoyunu bilgilendirme faaliyeti gerçekleştirir.
3. Sinpaş GYO, 3, 6, 9 ve 12 aylık faaliyet raporlarını, mali tablolarını SPK, İMKB ve kamuoyu ile paylaşır.
4. İMKB'ye yapılan özel durum açıklamalarıyla basın duyuruları eş zamanlı olarak internet sitesinde yer alır.
5. Sinpaş GYO'nun faaliyetleri www.sinpasgyo.com.tr uzantılı internet sitesi aracılığıyla kamuoyu ile paylaşılır.
6. Sinpaş Grubu iştirakleri, yapılacak iletişim faaliyetleri hayata geçirilmeden önce Sinpaş GYO Pazarlama ve Kurumsal İletişim birimi bilgilendirir. Bu bilgilendirme minimum yıllık ve aylık bazda yapılır.

Bu bilgilendirmeler, Şirket ve faaliyet alanlarındaki gelişmeler doğrultusunda sıklaştırılabilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve bağlı ortaklarının ("hep birlikte Grup") 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide öz kaynak değişim tablosunu ve konsolide nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve bağlı ortaklarının 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartları (bkz. Dipnot 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
a member of
PricewaterhouseCoopers

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 10 Nisan 2013

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE BİLANÇOLAR	106-107
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU	108
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	109
KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI	110-111
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	112-152
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	112
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	112-121
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	122
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	122-124
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	124-125
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	125-126
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	127
NOT 8 STOKLAR	127-128
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	128
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	129
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	129-130
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	130
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	131-133
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	133-134
NOT 15 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR	134
NOT 16 ALINAN AVANSLAR	135
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR	135-138
NOT 18 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	138
NOT 19 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	139
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	140
NOT 21 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER	140
NOT 22 FİNANSAL GELİRLER	140
NOT 23 FİNANSAL GİDERLER	141
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	141
NOT 25 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	141
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	142-143
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	144-150
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLAR	150
NOT 29 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	151
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	152

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012
TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO
 (TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.083.342.272	937.755.365
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	51.071.329	27.861.145
Finansal Yatırımlar	4	-	17.687.850
Ticari Alacaklar	6	238.225.609	153.170.794
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	26	480.628	10.952.625
-Ticari Alacaklar	6	237.744.981	142.218.169
Diğer Alacaklar	7	19.994.420	11.191.522
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	26	-	6.351.104
-Diğer Alacaklar	7	19.994.420	4.840.418
Stoklar	8	540.556.082	557.722.725
Diğer Dönen Varlıklar	15	233.494.832	170.121.329
-İlişkili Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	26	-	13.910.164
-Diğer Dönen Varlıklar	15	233.494.832	156.211.165
Duran Varlıklar		1.010.424.450	1.055.761.045
Ticari Alacaklar	6	151.408.760	128.858.267
Stoklar	8	600.374.941	691.749.790
Finansal Yatırımlar	4	60.212.666	81.717.189
Özkaynak Yönetimiyle			
Değerlenen Yatırımlar	9	16.133.947	15.750.868
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	6.676.660	6.520.000
Maddi Duran Varlıklar	11	24.535.821	13.826.937
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	688.727	776.371
Diğer Duran Varlıklar	15	150.392.928	116.561.623
TOPLAM VARLIKLAR		2.093.766.722	1.993.516.410

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012
TARİHLİ KONSOLİDE BİLANÇO
 (TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Yükümlülükler		606.847.833	558.760.770
Finansal Borçlar	5	188.556.153	95.975.790
Ticari Borçlar	6	130.437.625	111.249.571
- İlişkili Taraflara Borçlar	26	8.029.678	14.013.991
- Diğer Ticari Borçlar	6	122.407.947	97.235.580
Alınan Avanslar	16	264.252.415	327.605.713
Diğer Borçlar	7	22.012.773	22.918.959
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	1.588.867	1.010.737
Uzun Vadeli Yükümlülükler		412.094.042	384.212.502
Finansal Borçlar	5	221.415.708	186.342.810
Ticari Borçlar	6	3.391.397	37.660
Alınan Avanslar	16	186.894.904	197.647.612
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	392.033	184.420
ÖZKAYNAKLAR		1.074.824.847	1.050.543.138
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.074.824.847	1.050.543.138
Ödenmiş Sermaye	17	600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri	17	212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	17	(5.664.156)	(5.664.156)
Hisse Senetleri İhraç Primleri	17	62.419.923	62.419.923
Değer Artış Fonları	17	589.544	22.094.067
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	20.419.369	9.673.982
Geçmiş Yıllar Karı	17	108.385.071	9.119.540
Net Dönem Karı		75.786.232	140.010.918
TOPLAM KAYNAKLAR		2.093.766.722	1.993.516.410

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE
SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
 (TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış gelirleri	18	603,909,733	655,372,231
Satışların maliyeti (-)	18	(484,547,984)	(448,176,660)
BRÜT KAR		119,361,749	207,195,571
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(47,119,020)	(51,176,034)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(33,138,274)	(18,573,648)
Diğer faaliyet gelirleri / (giderleri), net	21	9,179,707	9,301,379
FAALİYET KARI		48,284,162	146,747,268
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarındaki / (zararlarındaki) paylar	9	383,079	(11,141,132)
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	22	96,529,330	65,889,135
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	23	(69,410,339)	(61,484,353)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		75,786,232	140,010,918
DÖNEM KARI		75,786,232	140,010,918
Diğer Kapsamlı Gelirler:			
Satılmaya hazır finansal yatırımların değer (azalışı) / artışı	4 - 17	(21,504,523)	3,190,945
Diğer Kapsamlı Gelir		(21,504,523)	3,190,945
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		54,281,709	143,201,863
HİSSE BAŞINA KAR	25	0.126	0.269

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Senetler Primleri	Hisse Alınan Şirket Hisseleri	Değer Artış Fonları	Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı	Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)	Özkaynak Toplamı
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiye		500.000.000	300.388.864	74.919.923	(5.664.156)	18.903.122	3.935.637	61.014.128	(16.156.243)	937.341.275
Geçmiş yıllar karının transferi	17	-	-	-	-	-	5.738.345	(61.014.128)	55.275.783	-
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	17	100.000.000	(87.500.000)	(12.500.000)	-	-	-	-	-	-
Ödenen temettüleri	17	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	3.190.945	-	140.010.918	-	143.201.863
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiye		600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	22.094.067	9.673.982	140.010.918	9.119.540	1.050.543.138
Geçmiş yıllar karının transferi	17	-	-	-	-	-	-	(140.010.918)	140.010.918	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	17	-	-	-	-	-	10.745.387	-	(10.745.387)	-
Ödenen temettüleri	17	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(21.504.523)	-	75.786.232	-	54.281.709
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiye		600.000.000	212.888.864	62.419.923	(5.664.156)	589.544	20.419.369	75.786.232	108.385.071	1.074.824.847

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOSU

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2011
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN			
Net dönem karı		75.786.232	140.010.918
Net dönem karını işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Maddi duran varlıkların amortismanı	11	6.614.050	4.229.748
- Maddi olmayan duran varlıkların itfa payı	12	350.915	214.894
- Stok değer düşüklüğü (iptali)	8	-	(9.666.901)
- Ticari alacaklar/borçlar reeskontu	6-22-23	6.961.571	17.195.047
- Kâr payı gelirleri	22	(172.888)	(1.426.958)
- Finansal yatırımlar makul değer düzeltmesi	22-23	(1.720.472)	(630.486)
- Duran varlık satış zararı	21	(740)	(38.186)
- Satılmaya hazır finansal varlıklardan elde edilen temettü geliri		(12.669.909)	-
- İştiraklerin dönem zararlarında Grup'un payı	9	(383.079)	11.141.132
- Kullanılmayan izin karşılığı	14	278.354	52.306
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	337.998	182.115
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		75.382.032	161.263.629
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	6-26	30.733.265	3.970.285
- Ticari alacaklardaki artış	6	(118.077.305)	(155.441.282)
- Stoklardaki azalış / (artış)	8	108.541.492	(137.936.560)
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış	10	(156.660)	(6.520.000)
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	7-15	(126.193.606)	(34.884.503)
- Ticari borçlardaki artış	6	21.564.533	13.214.995
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	4	19.408.322	(3.735.481)
- Alınan avanslardaki artış	16	(74.106.006)	(65.407.546)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)	6-26	(5.984.313)	13.657.332
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)	7-14	(606.410)	7.034.179
İşletme sermayesindeki değişim		(69.494.656)	(204.784.952)
- Ödenen vergiler	15	(75.368)	(232.436)
- Ödenen kıdem tazminatı	14	(130.385)	(131.580)
- Alınan kâr payları	22	172.888	1.426.958
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(69.527.521)	(203.722.010)
YATIRIM FAALİYETLERİ			
- Maddi duran varlık alımları	11	(20.270.966)	(5.034.979)
- Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	11	2.948.772	247.438
- Maddi olmayan duran varlık alımları	12	(263.271)	(240.571)
- Maddi olmayan duran varlık satışından elde edilen nakit	12	-	14.607
- Alınan temettüler	4	12.669.909	-
- İştirakler sermaye arttırımına katılımı	9	-	(26.892.000)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		(4.915.556)	(31.905.505)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	Dipnot Referansları	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
FİNANSAL FAALİYETLERDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
- Ödenen temettüleri	17	(30.000.000)	(30.000.000)
- Alınan krediler	5	229.724.324	256.922.443
- Ödenen krediler	5	(102.071.063)	(14.641.229)
- Finansal kiralama ödemeleri	5	-	(97.031)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit		97.653.261	212.184.183
NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ NET DEĞİŞİM		23.210.184	(23.443.332)
DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		27.861.145	51.304.477
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLER		51.071.329	27.861.145

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

22 Aralık 2006 tarihinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ("GYO") dönüşmek amacı ile kurulan Sinpaş İnşaat Anonim Şirketi ("Sinpaş İnşaat"), GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") başvurmuş ve ilgili talebinin onaylanmasını takiben 3 Mayıs 2007 tarihinde ticaret siciline tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve ünvanı Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO") olarak değiştirilmiştir.

Şirket ve Bağlı Ortaklıkları'nın ("Grup") ana operasyonu ikamete yarar, satış amaçlı gayrimenkul projeleri geliştirmektir. Grup, sektörün önde gelen gayrimenkul yatırım ve geliştirme gruplarından biri olan Sinpaş Grup Şirketleri'nin çatısı altındadır. Grup Türkiye'de kurulmuş olup Türkiye'de faaliyet göstermektedir. Grup'un ana hissedarları Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Avni Çelik'tir.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla personel sayısı 249 kişidir. (31 Aralık 2011: 159) Grup'un kayıtlı adresi Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak. No:36 34349 Beşiktaş, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Nisan 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatında belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmak ve hazırlamaktadır. Konsolide finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği") ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliği, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliği ile birlikte Seri: XI, No: 25 sayılı "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" ("Seri: XI, No: 25 sayılı Tebliği") yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliği istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UMS/UFRS") göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGMDSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, KGMDSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Finansal tablolar, finansal yatırımların yeniden değerlemesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Grup'un cari dönem konsolide finansal tablolarının sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmaları bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Grup'un bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

Bağlı Ortaklıklar	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı%	Oy kullanma hakkı oranı%	Ana Faaliyeti
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	Türkiye	99,99	99,99	Gayrimenkul ve gayrimenkul hakları yatırımı yapmak

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide gelir tablosuna dahil edilir. Gerekli olması halinde, Grup'un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklıkların finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılmıştır. Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

Grup'un mevcut bağlı ortaklığının sermaye payındaki değişiklikler

Grup'un bağlı ortaklıklarındaki sermaye payında kontrol kaybına neden olmayan değişiklikler özkaynak işlemleri olarak muhasebeleştirilir. Grup'un payı ile kontrol gücü olmayan payların defter değerleri, bağlı ortaklık paylarındaki değişiklikleri yansıtmak amacıyla düzeltilir. Kontrol gücü olmayan payların düzeltildiği tutar ile alınan veya ödenen bedelin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, doğrudan özkaynaklarda Grup'un payı olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir bağlı ortaklığındaki kontrolü kaybetmesi durumunda, satış sonrasındaki kar/zarar, i) alınan satış bedeli ile kalan payın gerçeğe uygun değerlerinin toplamı ile ii) bağlı ortaklığın varlık (şerefiye dahil) ve yükümlülüklerinin ve kontrol gücü olmayan payların önceki defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bağılı ortaklığın varlıkların gerçeğe uygun değer ile veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile değerlendirilmesi ve buna ilişkin birikmiş kazancın/zararın diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilmesi ve özkaynakta toplanması durumunda, diğer kapsamlı gelir içinde önceden muhasebeleştirilen ve özkaynakta toplanan tutarlar, Şirket'in ilgili varlıkları satmış olduğu varsayımı üzerine kullanılacak muhasebe yöntemine göre kayda alınır (örneğin; konuyla ilgili UFRS standartları uyarınca, kar/zarara aktarılması ya da doğrudan geçmiş yıl karlarına transfer). Bağılı ortaklığın satışı sonrası kalan yatırımın kontrolünün kaybedildiği tarihteki gerçeğe uygun değeri, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçüm standardı kapsamında belirlenen başlangıç muhasebeleştirmesinde gerçeğe uygun değer olarak ya da, uygulanabilir olduğu durumlarda, bir iştirak ya da müşterek olarak kontrol edilen bir işletmedeki yatırımın başlangıç muhasebeleştirmesindeki maliyet bedeli olarak kabul edilir.

İştirakler:

Grup'un önemli derecede etkiye bulunduğu, bağlı ortaklık ve müşterek yönetime tabi teşebbüslerin dışında kalan işletmelerdir. Önemli derecede etkinlik, bir işletmenin finansal ve operasyonel politikalarına ilişkin kararlarına münferiden veya müştereken kontrol yetkisi olmaksızın katılma gücünün olmasıdır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirakler	Kuruluş ve faaliyet yeri	Sermayedeki pay oranı (%)		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011		
Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnş. Tic. A.Ş. ("Ottoman")	İstanbul	% 24,9	% 24,9	% 24,9	İktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmek

Ekteki finansal tablolarda iştiraklerin faaliyet sonuçları ile varlık ve yükümlülükleri, özkaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Özkaynak yöntemine göre konsolide bilançoda iştirakler, maliyet bedelinin iştirakin net varlıklarındaki alım sonrası dönemde oluşan değişimdeki Grup'un payı kadar düzeltilmesi sonucu bulunan tutardan, iştirakte oluşan herhangi bir değer düşüklüğünün düşülmesi neticesinde elde edilen tutar üzerinden gösterilir. İştirakin, Grup'un iştirakteki payını (özünde Grup'un iştirakteki net yatırımının bir parçasını oluşturan herhangi bir uzun vadeli yatırımı da içeren) aşan zararları kayıtlara alınmaz.

Grup şirketlerinden biri ile Grup'un bir iştiraki arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan kâr ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki payı oranında elimine edilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Grup'un cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket, UMSK ve Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi ("UFRYK") tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıllık dönemler ve yine 1 Ocak 2012 tarihinde başlayan yıla ait ara dönemler için geçerli olan ve Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmayan TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlar:

- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS'lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS'ye uygun finansal tablo yayınlacağını açıklamaktadır.
- UMS 12 (değişiklik), "Gelir Vergileri", 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

Henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanması benimsenmemiş standartlar:

- UMS 19 (değişiklik), "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir. Erken uygulamaya izin vermektedir.
- UMS 1 (değişiklik), "Finansal Tabloların Sunumu, Diğer Kapsamlı Gelir", 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları daha sonraki dönemlerde potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir. Değişiklik diğer kapsamlı gelirden hangi kalemlerin gösterileceğinden bahsetmemektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek var olan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.
- UFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: müşterek faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.
- UFRS 12, "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulundurulmuş tüm paylara ilişkin açıklama yükümlülüklerini içermektedir.
- UFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş rehberi (değişiklik), 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, geçiş UFRS 10, 11 ve 12'ye geçiş sürecinde düzeltilmesi gereken önceki dönem mali tablolarına limit getirip karşılaştırılması gereken mali tabloyu bir önceki yıl ile sınırlı tutmaktadır. Konsolide yapısı olmayan işletmeler için değişiklik karşılaştırmalı mali tablo sunumunu UFRS 12'nin ilk defa geçerli olacağı tarihe kadar kaldırmıştır.
- UFRS 13, "Makul Değer Ölçümü", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS'lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.
- UMS 27 (revize), "Bireysel Finansal Tablolar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27'nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10'da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARI İLE

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

- UMS 28 (revize), "İştirakler ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11'in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.
- UFRS 7 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Açıklamalar", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, halihazırda geçerli olan dipnot açıklamalarının iyileştirilerek UFRS ve US GAAP finansal tablo hazırlayan şirketler arasındaki karşılaştırılabilirliğin artırılması amacını taşımaktadır.
- UMS 32 (değişiklik), "Finansal Araçlar: Sunum", 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik ile UMS 32, "Finansal Araçlar: Sunum" standardında bulunan uygulama rehberi bilançoda bulunan finansal varlık ve finansal yükümlülüklerin netleştirilmesi konusunda daha açıklayıcı olması amacıyla güncellenmiştir.
- UFRS 1 (değişiklik), "UFRS'nin İlk Defa Uygulanması", 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ilk kez UFRS uygulayan şirketlerin piyasa faiz oranından daha az bir maliyet ile kullandıkları kamu kredilerinin muhasebeleştirilmesini içermektedir.
- UFRS'lerin geliştirilmesi projesi kapsamında, 2011 yılı içinde 5 tane standarda değişiklik getirilmiştir. UFRS 1, UMS 1, UMS 16, UMS 32 ve UMS 34. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- UFRS 9 "Finansal Araçlar", 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırılması, ölçümü ve muhasebeleştirilmesine yer vermektedir. UMS 39'da yer alan finansal enstrümanların sınıflama ve ölçüm prensipleri yerine gelmiştir.
- UFRS 10, "Konsolide Finansal Tablolar", UFRS 12 ve UMS 27, "İştiraklerdeki Yatırımlar" (değişiklik), 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik ile birçok fon ve fon nitelikli şirketin iştirakleri konsolidasyondan hariç tutulacak, bunun yerine, bu iştirakleri makul değişiklikleri gelir tablosuna yansıtılmak suretiyle izlenecektir. Değişiklik iştiraklerdeki yatırımlar tanımlamasına giren şirketler için istisna getirmektedir. UFRS 12'ye de iştiraklerdeki yatırımlara ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.
- UFRYK 20, Madenlerle ilgili üretim sırasında oluşan sökme maliyetleri.

Yukarıdaki değişikliklerin etkisi Grup tarafından değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. İndirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Alıcılardan elde edilen hasılat

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Grup, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı ("HP") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, HP sözleşmelerinde ise arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatı gelirinin sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Grup'a transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Grup'un sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir. HP sözleşmelerinde ise satış hasılatı elde edildiğinde arsa sahiplerine devredilmekte ve devredilen tutar devir tarihinde arsa sahiplerine verilen avans olarak kayıtlara alınmaktadır ve alıcılardan elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirildiğinde arsanın Grup'un payına düşen gerçeğe uygun değeri arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

Stoklar

Konut inşaat projelerine ait yarı mamuller; doğrudan maliyetleri, projeye konu işle ilişkisi kurulabilen ve projeye yüklenilebilecek olan dolaylı maliyetleri kapsar. Bu yarı mamuller maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler "arsalar" altında ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile gösterilmektedir.

"Tamamlanan konutlar", inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Grup, stoklarının vade ayırımını arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin 12 aydan uzun sürede tamamlanacak kısmını uzun vadede, tamamlanmış konut ve ticari üniteleri kısa vadede olmak üzere sınıflamıştır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Kiralama veya idari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri Grup'un ilgili muhasebe politikası uyarınca aktifleştirilir. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabi tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Maddi duran varlıklar için tahmin edilen faydalı ömürler aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik Ömür
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

Finansal Kiralama İşlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan ana para ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Grup'un yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.

Faaliyet kiralamaları için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleştirilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Dipnot 21).

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikli bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "kredi ve alacaklar" olarak sınıflandırılır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Grup'un vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan, kredi ve alacak olmayan veya alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Grup tarafından elde tutulan, aktif bir piyasada işlem gören ve borsaya kote olan özkaynak araçları satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılmış ve gerçeğe uygun değerleri bilanço tarihi itibarıyla İMKB'de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kâr veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kâr / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Grup, bilanço tarihinde, finansal varlıklarının değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıt olup olmadığını değerlendirir. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan hisse senetlerinin gerçeğe uygun değerinin maliyetinin altına önemli ölçüde ve uzun süreli olarak düşmesi değer düşüklüğü göstergesi olarak değerlendirilir. Satılmaya hazır finansal varlıkların değer düşüklüğü ile ilgili nesnel kanıtların varlığı durumunda ilgili finansal varlığın elde etme maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan oluşan toplam zarardan daha önce gelir tablosuna yansıtılan değer düşüklüğü tutarı çıkarıldıktan sonra kalan zarar özkaynaklardan çıkarılarak gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Sermaye araçları ile ilgili gelir tablosuna kaydedilen değer düşüklüğü giderleri, takip eden dönemlerde söz konusu değer düşüklüğünün ortadan kalkması durumunda dahi gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Ticari alacaklar ile ilgili değer düşüklüğü tespiti ticari alacaklar ile ilgili muhasebe politikalarında açıklanmıştır.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacığın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Finansal yükümlülükler

Grup'un finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Grup'un tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme, özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar. Grup'ta gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler bulunmamaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Kur Değişiminin Etkileri

Grup finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Grup finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınarak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınarak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kâr ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

Hisse Başına Kazanç

Konsolide gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Grup, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkarda belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümden (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümden (gayrimenkul portföyünde bulunan arsalar üzerinde konut projeleri geliştirmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("UMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Grup'un konut projeleri geliştirme ve konut satışı faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ekli mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile yatırım amaçlı gayrimenkuller altında, Mudanya ilçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ve halihazırda inşaat faaliyetlerine devam edilen 301 ada 13 parsel bulunmaktadır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Değerleme ve Gayrimenkul A.Ş. tarafından 28 Aralık 2012 tarihli ve 2012_400_84 numaralı ekspertiz raporu dikkate alınmış ve Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değeri ilgili raporda "Maliyet Oluşumları Analizine" göre belirlenmiştir. Buna göre, gerçeğe uygun değer olarak tespit edilmiş olan 6.676.660 TL'nin 3.997.594 TL'si tesisin üzerinde bulunduğu arsanın ve 301 ada 13 parselin "Emsal Karşılaştırma Analizine" göre belirlenmiş, 2.679.066 TL'lik tutarı ise, inşaatın tamamlanması için gerekli yatırımın değeri olarak belirlenmiştir.

b) Uzun vadeli Katma Değer Vergisi ("KDV") alacakları

Grup, mevcut operasyonları doğrultusunda geri kazanımının bir yıldan uzun süreceğini öngördüğü KDV alacaklarını duran varlıklar içerisinde sınıflandırmaktadır (Dipnot 15). Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 152.129.643 TL (31 Aralık 2011: 169.723.258 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 89.953.178 TL (31 Aralık 2011: 116.561.623 TL)'si uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler konsolide olmayan veriler olup söz konusu bilgiler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	31.296	108.084
Bankadaki nakit	47.363.257	27.534.011
Vadesiz mevduat ^(*)	47.363.257	27.534.011
Diğer hazır değerler	3.676.776	219.050
	51.071.329	27.861.145

(*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 10.061.260 ABD Doları (2011: 3.562.147 ABD Doları), 73.608 AVRO (2011: 111.858 AVRO) ve 4.042 GBP (2011: Bulunmamaktadır) yabancı para bulunmaktadır.

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de açıklanmıştır.

4. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar		
Gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	17.687.850
	-	17.687.850
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	60.212.666	81.717.189
	60.212.666	81.717.189

Kısa vadeli finansal yatırımlar:

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Borçlanma senetleri		
Özel sektör tahvilleri	-	17.687.850
	-	17.687.850

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Türü	Nominal değer	Maliyet değeri	Vade	31 Aralık 2011 Makul değeri
Özel sektör tahvilleri	26.958.260	12.890.000	10 Temmuz 2012	17.687.850
		12.890.000		17.687.850

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizi aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar		
Birinci yıl içerisinde	-	17.687.850
	-	17.687.850

31 Aralık 2011 tarihinde gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan özel sektör tahvillerinin yıllık faiz oranı Libor+2,25'tir.

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Grup'un uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımlarındaki SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin % 6,93'lük iştirakinden oluşmakta olup İstanbul Menkul Kıymetler Borsası ("İMKB") işlem görmekte olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sağlam GYO") ile birleşmesi sonucu ünvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO A.Ş.") olarak değişmiştir. Söz konusu finansal yatırıma ilişkin finansal bilgiler 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

	Hisse Oranı %	Oy Kullanım Hakkı %	Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Değer Artışı/(Azalışı)
Cinsi					
Borsada işlem gören:					
SAF GYO A.Ş.					
31 Aralık 2012	% 6,93	% 6,93	65.457.670	60.212.666	(21.504.523)
31 Aralık 2011	% 6,93	% 6,93	65.457.670	81.717.189	3.190.945
				1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar - SAF GYO A.Ş.					
Açılış bakiyesi				81.717.189	78.526.244
Dönem değer (azalışı) / artışı				(21.504.523)	3.190.945
Kapanış bakiyesi (Makul değeri)				60.212.666	81.717.189

Grup, SAF GYO A.Ş.'nin % 7,4'lük kısmına hitap eden hissesini 1 Aralık 2008 tarihinde 65.161.830 TL'ye satın almıştır. SAF GYO A.Ş.'nin sermayesi 29 Ocak 2009 tarihinde artırılmış ve Şirket bu doğrultuda kendi payına düşen 295.840 TL'yi nakden ödemiştir.

SAF A.Ş.'nin, 74 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin "Sağlam GYO" ise 115 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile, 1 Temmuz 2011 tarihinde Türk Ticaret Kanunu'nun 451'inci maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 18., 19. ve 20. Maddeleri hükümleri ve Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: I, No: 31 sayılı "Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde, SAF GYO A.Ş.'nin tüm aktif ve pasifleriyle bir bütün olarak, Sağlam A.Ş. tarafından devralınması suretiyle birleşmesine karar vermiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Şirketlerin birleşme başvurusuna Sermaye Piyasası Kurulu 23 Eylül 2011 tarih ve 31/887 sayılı toplantısında onay vermiştir. Bunu takiben, Sağlam A.Ş. 75.183.397 TL net aktif değeri ile SAF GYO A.Ş. ise 1.115.133.125 TL indirgenmiş nakit akış değeri ile 31 Ekim 2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda birleşme kararı almış, bu karar ile SAF GYO A.Ş.'nin sermayesi 886.601.669 TL'ye, kayıtlı sermaye tavanı 2.000.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Söz konusu birleşme sürecinde Sağlam A.Ş. Ana Sözleşmesi'nin 2. Maddesi tadil edilerek şirket unvanı Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değiştirilmiştir.

SAF GYO A.Ş.'nin ana faaliyeti iktisap edeceği gayrimenkulleri belirli bir proje kapsamına alarak değer kazandırmak ve satışı suretiyle kazanç elde etmektir. Bu çerçevede SAF GYO A.Ş. İstanbul ili, Acıbadem ilçesinde Akasya Konut ve AVM Projesi'ni gerçekleştirmektedir.

Grup 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibari ile borsada işlem gören satılmaya hazır SAF GYO A.Ş. yatırımını, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihli borsa rayiç değerleri ile değerlemiş ve sırası ile 60.212.666 TL ve 81.717.189 TL olarak göstermiştir.

SAF GYO A.Ş.'nin gerçeğe uygun değerinde oluşan cari yıl değer artışı / (azalışı) özkaynaklar altında "Değer Artış Fonları" içerisinde muhasebeleştirilmiştir (bkz. dipnot 17).

Finansal yatırımların gerçeğe uygunluk değerinin belirlenme kriterleri ve dönem başı dönem sonu mutabakatlarına ilişkin açıklamalar dipnot 28'de verilmiştir.

5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal Borçlar		
Kısa vadeli banka kredileri	188.556.153	95.975.790
Uzun vadeli banka kredileri	221.415.708	186.342.810
Toplam finansal borçlar	409.971.861	282.318.600

Banka Kredileri:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 yıl içerisinde ödenecek	188.556.153	95.975.790
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	100.711.221	105.524.990
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	81.036.857	80.817.820
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	26.298.147	-
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	13.369.483	-
	409.971.861	282.318.600

		31 Aralık 2012	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	10.063.935	19.428.572
USD	5,61%	178.492.218	201.987.136
		188.556.153	221.415.708

		31 Aralık 2011	
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	13,50%	7.884.729	29.142.858
USD	5,55%	88.091.061	157.199.952
		95.975.790	186.342.810

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Aşağıda, Grup'un önemli tutarlardaki banka kredileri özetlenmiştir:

50 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 13 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 13 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 33.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 16 Haziran 2011 tarihinde kullanılmıştır. 18 Haziran 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 16 Haziran 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 16.7 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2010 tarihinde kullanılmıştır. 6 Mayıs 2011 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 7 Mayıs 2013 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 8.3 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 31 Ekim 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Ocak 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 30 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir.

34 Milyon TL tutarındaki kredi 01 Aralık 2011 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 30 Kasım 2012 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 01 Aralık 2015 tarihine kadar devam edecektir.

25 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemeleri yıllık olup 13 Haziran 2013 tarihinde başlayacak ve vade sonu olan 12 Haziran 2015 tarihine kadar devam edecektir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 27 Şubat 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 6 Mart 2013 tarihidir.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 18 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. 18 Eylül 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 18 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 8 Milyon ABD Doları tutarında kredi anapara bakiyesi mevcuttur.

10 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 7 Mayıs 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 7 Mayıs 2015 tarihidir.

14.9 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 1 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 7 Kasım 2016 tarihidir.

30 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Aralık 2017 tarihidir.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	52.276.040	9.160.908
Alacak senetleri	189.511.731	135.947.816
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(4.042.790)	(2.890.555)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 26)	480.628	10.952.625
	238.225.609	153.170.794
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun vadeli ticari alacaklar		
Alacak senetleri	168.095.815	140.076.123
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(16.687.055)	(11.217.856)
	151.408.760	128.858.267

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İkinci yıl içerisinde	79.895.745	76.089.368
Üçüncü yıl içerisinde	47.365.834	36.321.560
Dördüncü yıl içerisinde	16.982.927	11.051.233
Beşinci yıl içerisinde	6.324.417	3.497.280
Beş yıldan sonra	839.837	1.898.826
	151.408.760	128.858.267

Grup'un TL alacak senetlerinin bir kısmı yapılan satış anlaşmalarına uygun olarak her yıl TÜFE'deki artış baz alınarak güncellenmektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %6,7; USD cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %7,5'dir.

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de verilmiştir.

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli ticari borçlar		
Borç senetleri ⁽¹⁾	46.841.614	1.058.200
Borç senetleri reeskontu (-)	(23.162)	(33.554)
Ticari borçlar	68.011.182	84.010.523
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 26)	8.029.678	14.013.991
Diğer ticari borçlar	7.578.313	12.200.411
	130.437.625	111.249.571
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun vadeli ticari borçlar		
Borç senetleri ⁽¹⁾	3.391.397	44.091
Borç senetleri reeskontu (-)	-	(6.431)
	3.391.397	37.660

⁽¹⁾ Borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen avanslara istinaden verilmiş senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 30 gündür (2011: 30 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de verilmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, TL cinsinden borç senetlerinin ortalama faiz oranı %6,2'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa Vadeli Diğer Alacaklar		
Verilen avanslar	16.817.876	4.112.278
Bloke banka hesapları ^(*)	3.174.585	382.966
Diğer çeşitli alacaklar	1.959	345.174
İlişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar (Dipnot 26)	-	6.351.104
	19.994.420	11.191.522

^(*) 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla bloke banka hesapları, bankalarla yapılan anlaşmalar uyarınca müşterilere piyasa faiz oranlarının altındaki oranlardan konut kredisi kullandırması karşılığında belirli sürelerde vadesiz mevduat hesabında kalan tutarlardan oluşmaktadır.

b) Diğer Borçlar

	2012	2011
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	15.655.672	18.232.146
Ödenecek vergi ve fonlar	5.974.794	4.167.467
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	309.307	446.346
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 26)	73.000	73.000
	22.012.773	22.918.959

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27 . dipnotta verilmiştir.

8. STOKLAR

Kısa Vadeli Stoklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	48.051.584	146.154.408
Tamamlanan konutlar	491.339.260	410.609.173
Ticari mallar	1.165.238	959.144
	540.556.082	557.722.725

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 19.492.897 TL'dir (2011: 10.131.400).

Uzun Vadeli Stoklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Arsalar ^(*)	430.481.882	579.364.270
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	169.893.059	112.385.520
	600.374.941	691.749.790

^(*) Arsalar içerisinde bilanço tarihi itibarıyla henüz inşaatına başlanmamış arsalar ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerinin arsaları bulunmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	(9.666.901)
İptal edilen karşılık (bkz Not 18)	-	9.666.901
Kapanış bakiyesi	-	-

9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam varlıklar	393.224.386	332.754.362
Toplam yükümlülükler	(328.429.417)	(269.497.866)
Net varlıklar	64.794.969	63.256.496
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	16.133.947	15.750.868

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Hasılat	-	-
Dönem karı / (zararı)	1.538.473	(10.217.898)
İştiraklerin dönem zararında Grup'un payı	383.079	(11.141.132)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdadır:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı	15.750.868	26.892.000
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	383.079	(11.141.132)
Dönem sonu	16.133.947	15.750.868

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Grup'un tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır (2011 : 1.538.473 TL).

Grup'un %24,9 oranında hisse sahibi olduğu olduğu Ottoman, 22 Ekim 2010 tarihi itibarıyla, inşaatı halen devam etmekte olan Ottomanors projesinin inşaatına ve satış faaliyetlerine başlamıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Ottoman'ın bilançosunda, yapmış olduğu konut satış sözleşmelerine istinaden alınan avansların ve inşaatı devam etmekte olan konutlara ilişkin stokların, konutların teslim başlangıç tarihi olarak öngörülen 30 Haziran 2013 tarihinden itibaren kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi ve bu tarih itibarıyla de şirketin kâr etmesi beklenmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulün 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin hazırladığı değerleme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün bağımsız değerleme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 6.676.660 TL'dir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	6.520.000	-
Stoklardan transfer ^(*)	-	7.359.957
Alımlar	-	87.197
Değer artışı / (azalışı) (Dipnot 21)	97.994	(927.154)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	6.617.994	6.520.000

^(*) Yerleşim alanı dışında Mudanya ilçe sınırları içerisinde Marmara Denizi kıyısında yer alan "Trilye Marin Kulüp" proje dinlence alanı olarak planlanmıştır. 118 ada 2,3 parsel 119 ada 6,7,8 parselde yer alan Sosyal tesis niteliğindeki Trilye Marin Kulüp'ten kira geliri elde edilmesi beklenmektedir. Grup, 30 Haziran 2011 tarihinde; ilgili tesisi kira geliri beklentisi nedeniyle stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflama kararı almıştır.

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkulünün gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2012 yılı Aralık ayında gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Değerleme şirketi, Türkiye Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlemesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir. Değerlemeye konu olan Mudanya İlçesi, Zeytinbağı Beldesi, Kumyaka köyünde yer alan "Trilye Marin Kulüp" ün ve halihazırda inşaa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin mevcut hali ile değerlemesi "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemine göre yapılmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulün satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşaa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış	15.624.611	652.888	4.135.081	5.455.499	25.868.079
Alımlar	14.707.902	116.794	4.180.175	1.266.095	20.270.966
Çıkışlar	(4.526.612)	(5.085)	(531.700)	-	(5.063.397)
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	25.805.901	764.597	7.783.556	6.721.594	41.075.648
Birikmiş Amortismanlar					
1 Ocak 2012 itibarıyla açılış	(7.842.929)	(145.126)	(1.837.714)	(2.215.373)	(12.041.142)
Dönem gideri	(3.845.147)	(114.389)	(653.020)	(2.001.494)	(6.614.050)
Çıkışlar	1.782.809	5.085	327.471	-	2.115.365
31 Aralık 2012 itibarıyla kapanış bakiyesi	(9.905.267)	(254.430)	(2.163.263)	(4.216.867)	(16.539.827)
31 Aralık 2012 itibarıyla net defter değeri	15.900.634	510.167	5.620.293	2.504.727	24.535.821

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	12.114.208	178.020	3.374.779	5.453.339	21.120.346
Alımlar	3.510.403	521.368	1.001.048	2.160	5.034.979
Çıkışlar	-	(46.500)	(240.746)	-	(287.246)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	15.624.611	652.888	4.135.081	5.455.499	25.868.079
Birikmiş Amortismanlar 1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(5.269.335)	(104.943)	(1.389.891)	(1.124.421)	(7.888.590)
Dönem gideri	(2.573.594)	(74.283)	(490.919)	(1.090.952)	(4.229.748)
Çıkışlar	-	34.100	43.096	-	77.196
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(7.842.929)	(145.126)	(1.837.714)	(2.215.373)	(12.041.142)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter değeri	7.781.682	507.762	2.297.367	3.240.126	13.826.937

Amortisman giderlerinin 3.770.009 TL'si (2011: 2.402.995 TL) genel yönetim giderlerine, 2.844.041 TL'si (2011: 1.826.753 TL) pazarlama ve satış maliyetine dahil edilmiştir.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	1.184.943
Alımlar	263.271
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	1.448.214
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	(408.572)
Dönem gideri	(350.915)
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	(759.487)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	688.727
	Haklar
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	959.331
Alımlar	240.571
Çıkışlar	(14.959)
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	1.184.943
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2011 itibariyle açılış bakiyesi	(194.828)
Dönem gideri	(214.894)
Çıkışlar	1.150
31 Aralık 2011 itibariyle kapanış bakiyesi	(408.572)
31 Aralık 2011 itibariyle net defter değeri	776.371

Amortisman giderlerinin 277.222 TL'si (2011: 169.535 TL) genel yönetim giderlerine, 73.693 TL'si (2011: 45.359 TL) pazarlama ve satış maliyetine dahil edilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 168.247.803 TL tutarında teminat mektubu bulunmaktadır (2011: 75.207.180 TL).

Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile Grup aleyhine 1.172.251 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur. (2011: 1.916.538 TL) Bu davaların 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla nasıl sonuçlanacağı henüz kesinlik kazanmamıştır. Grup yönetimine göre, söz konusu davalar Grup'un faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte olmadığından ekli finansal tablolarda bu davalar için herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler:

Tüm Konut Satış Sözleşmelerine ilişkin yükümlülükler

Konut satış vaadi sözleşmelerine istinaden Grup'un ilgili konutun tesliminde gecikmesi halinde, gecikme tahmin edilen teslim tarihini 150 iş günü aşarsa sözleşmede belirtilen satış bedelinin %1'i oranında aylık gecikme cezasını Grup ödemek zorundadır. Grup, sözleşmeyi haksız olarak fesh etmesi halinde sözleşme ile belirlenmiş peşin satış bedelinin %15'i kadar vazgeçme akçesi ödemekle yükümlüdür. Bu yükümlülük mücbir sebepler (tabi afetler, yangın, seferberlik, savaş vb.) dışında geçerlidir.

Taşeronlar ile yapılan anlaşmalarda da cezai şartlar bulunmakta olup, Sinpaş Yapı ve diğer taşeronlar yükümlülüklerini yerine getirememeleri durumunda benzer cezaları Grup'a ödemeyi taahhüt etmişlerdir.

Samandıra-Lagün Projesi:

Grup, Lagün projesinin üzerine yapıldığı arsa sahipleri ile yaptığı hasılat paylaşımı (HP) sözleşmesine istinaden ilgili projedeki yapıları tamamlayacak ve satışını yapacaktır. Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %22,44'ünü arsa sahiplerine ödeyecektir. Takiben yapılan sözleşmede arsa sahipleri, söz konusu yapılacak ödemeye mahsuben 8 adet konutu tamamlanmış yapı olarak almayı talep ettiklerinden, bu konutların mülkiyeti arsa sahiplerine bırakılacak ve bu konutların hesaplanan toplam değeri olan 4.715.000 TL'nin %76'sı arsa sahiplerine ödenecek hasılat payından mahsup edilecektir.

Bursa Modern Projesi:

Grup, Bursa Modern projesinin yapıldığı arsanın önceki sahiplerine, arsa üzerindeki haklarına istinaden, proje gelirinin %20'sine denk gelen tutarı ödemeyi imzalanan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile kabul etmiş fakat henüz satılmamış olan bağımsız bölümler ve henüz inşaatına başlanmamış olan diğer parseller için ise hasılat paylaşımı yönteminin sona erdirilmesi konusunda arsanın önceki sahipleri ile anlaşmıştır. Bu bağlamda, henüz satılmamış olan bağımsız bölümler, ticaret alanı ve inşaatına başlanmamış parsellerle ilgili haklarının toplamı 50 milyon USD bedelle satın alınmıştır. Satışı daha önceden gerçekleşen 517 adet bağımsız bölüm için; m2 satış fiyatının 820 ABD Doları'nın altında gerçekleşmesi halinde, Grup her bir m2 için 820 ABD Doları'nın %20'si kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. İnşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 36 ay içerisinde tüm konutların satılmaması halinde, satılmayan konutların %20'si yine önceki arsa sahiplerine verilecektir. Mücbir sebepler dışında inşaatın tamamlanması inşaat ruhsatlarının alınmasından itibaren 36 ayı geçerse, Grup gecikilen her ay için satış bedelinin %1'i oranında gecikme cezası ödeyecektir.

Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Grup 2008 yılı itibarıyla %65'i Sinpaş Grup şirketlerinden Seranit Granit Seramik ve Ticaret A.Ş.'ye, ("Seranit") %35'i ise Grup'un ilişkili taraf olmayan diğer arsa sahiplerine ait olan İstanbul Sarıgazi'de bulunan 63.630 m2 büyüklüğündeki arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamıştır. Sözleşmeye göre Grup arsa üzerinde inşa edilecek yapıların toplam değerinin %35'ine isabet eden tamamlanmış yapıların mülkiyet hakkını arsa sahiplerine vermeyi kabul etmiştir. Anlaşmaya istinaden Grup inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 60 gün içinde inşaatı başlayacak ve takip eden 30 ay içerisinde de sözleşme konusu yapıları teslim edecektir. Sözleşme konusu yapıların tesliminin gecikmesi halinde, gecikme 180 günden fazla sürerse, Grup gecikilen her ay için arsa sahiplerine teslim edilmesi gereken yapıların aylık rayiç kira bedelleri tutarında gecikme cezası ödeyecektir.

Son durum itibarıyla diğer arsa sahibi kendi payı olarak toplam 1.118 adet konutun değer olarak %17,5'ine denk gelen 175 adet bağımsız bölümü seçmiş ve bu bağımsız bölümlerin diğer arsa sahibi adına satılmasına başlanmıştır. Fakat Seranit ile kat karşılığı yerine hasılat paylaşımı yöntemi ile devam edilmesinde mutabık kalınmış, ayrıca bir bağımsız bölüm paylaşımı yapılmamıştır. Kalan tüm konutların satışları ile ilgili tahsil edilen bedellerden Seranit'in %17,5 olan payına düşen tutarlar Seranit'e ödenmektedir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Marmaris İçmeler Projesi:

Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde imzaladığı hasılat paylaşımı ile Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum Mevkii'nde kain tapunun 1911, 1912, 1913, 1914, 1598 parsellerini teşkil eden gayrimenkuller üzerinde proje geliştirmek üzere anlaşmaya varmıştır. Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'nin söz konusu gayrimenkullerin tapuda Grup'a devrini sağlaması ve karşılığında geliştirilecek projenin net satış hasılatının %35'inin Grup tarafından Avrasya'ya verilmesi öngörülmektedir. Ayrıca sözleşmede toplam 65.000.000 ABD Dolarlık tutarın Grup tarafından gayrimenkullerin tapuda Grup'a devrine paralel olarak ve avans niteliğinde olmak üzere Avrasya'ya ödenmesi, ödenen tutarların ileride hesaplanacak faizleri ile birlikte Avrasya'nın payına düşecek hasılat tutarından mahsup edilmesi düzenlenmiştir.

Grup 27 Haziran 2008 tarihinde Avrasya'ya 13.400.000 ABD Dolarını avans mahiyetinde ödemiştir. Ayrıca Grup 12 Mayıs 2008 tarihinde 39.307 m2 büyüklüğündeki 1911 nolu parseli 16.600.000 ABD Doları ödeyerek bankadan; 6 Şubat 2009 tarihinde 40.900 m2 büyüklüğündeki 1913 ve 25.618 m2 büyüklüğündeki 1914 nolu parselleri 4.465.930 ABD Doları ödeyerek icra dairesince yapılan satıştan; 10 Temmuz 2010 tarihinde 54.714 m2 büyüklüğündeki 1912 nolu parseli 25.000.000 ABD Doları ödemeyi kabul ederek (bu tutar 2011 yılı Ocak ayından başlamak üzere her ay 1.000.000 ABD Doları olmak üzere toplam 25 taksit olarak ödenmektedir) başka bir bankadan ve 6 Şubat 2009 tarihinde 9.509 m2 büyüklüğündeki 1598 nolu parseli 860.000 TL + KDV karşılığında (bu tutar henüz ödenmemiştir) Avrasya'dan satın almıştır.

Fakat Grup, karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi gerekçesiyle sözleşmeyi tek taraflı olarak feshetmiş ve avans olarak ödenen 13.400.000 ABD Dolarını tutarın iade edilmesini Avrasya'dan talep etmiştir. Avrasya da sözleşmenin haksız yere feshedildiğini iddia ederek zararları, mahrum kalınan karlar ve cezai şart olarak 454.325.000 ABD Doları'nın Grup tarafından kendisine ödenmesini talep etmiştir. Ancak, Avrasya'nın yaptığı 17.10.2011 tarihli teklif (icap) üzerine, 454.325.000 ABD Doları tutarındaki tüm taleplerinden feragat etmeleri nedeniyle karşılıklı anlaşarak Grup sözleşmeyi fesih etmekten vazgeçmiştir. Bu durum sonucunda, Grup ileride oluşabilecek hasılat paylaşımı avansı olarak Avrasya'ya 9.993.354 USD vadeli senet vermiştir. Grup, 2011 yılı içerisinde 3.632 m2 büyüklüğündeki 1958 nolu parseli de Sözleşmede Avrasya Toplu Konut İnşaat ve Turizm A.Ş.'den satın almıştır, bu parsel için Grup satışını yaptığı yapılara ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

Ayrıca, Grup'un 13 Haziran 2011 tarihinde, Fine Otel Turizm İşletmeleri Anonim Şirket'i ("Fine") ve FTG Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Turizm A.Ş. ("FTG") ile imzalamış olduğu sözleşme uyarınca, Şirket'in maliki bulunduğu Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, Kızılkum mevkiinde yer alan tapunun 1 pafta 1911, 1912, 1913, 1914 ve 1598 parsellerinde kayıtlı 170.056m2 büyüklüğündeki arsalar üzerinde otel ve konut inşa edilecektir. Söz konusu otelin inşaatı, Rixos standartlarında gerçekleştirilecek olup, proje onayının bitip ruhsatın alınmasını takiben 36 ay içerisinde tamamlanacaktır. Bununla birlikte, her iki taraf için de karlılık açısından verilmiş bir taahhüt ya da garanti yoktur. Otel projesi Rixos olarak markalandırılacak olup, Grup, söz konusu marka ve ticaret unvanını korumak için gereken tedbiri almayı taahhüt etmiştir. Konutların pazarlaması ve satışı ise Rixos ve Sinpaş markalarının birlikte kullanılması suretiyle gerçekleştirilecektir. Satış ofisinin tüm masrafları satış elemanları da dahil olmak üzere, Grup tarafından karşılanacaktır. Grup, otelin satılması durumunda, satış bedeli üzerinden FTG'ye %3'lük komisyon ödeyecektir. Grup, komisyon ödemesini satışa müteakip 10 iş günü içerisinde FTG'ye ödeyecektir. Otel teslimi hazır hale getirildiğinde Fine ve FTG tarafından teslim alınmaz veya kiralamadan vazgeçilirse, vazgeçilen tarihten itibaren 3 yıllık kira bedeli tutarı Grup'a ödenecektir. Grup'un kiralamadan vazgeçmesi durumunda ise kalan sürenin yıllık kira bedelinin yarısını Fine ve FTG'ye ödeyecektir.

Şişli Bomonti Projesi:

Grup, Şişli-Bomonti mevkiinde yer alan 26.380 m2'lik arsa üzerinde proje geliştirmek üzere arsa sahipleri ile anlaşmaya varmıştır. Bu arsa üzerinde inşa edilecek yapıların %49,17'si arsa sahiplerine devredilecektir. Grup inşaat ruhsatının ilgili belediyeden alınmasını takiben 60 gün sonra yapılacak inşaat ile ilgili müteahhit firmasını seçerek mobilize olmak, şantiyesini kurmak ve işe başlamak, takiben en geç 36 ay sonra, arsa sahiplerine isabet edecek bağımsız bölümleri inşa ve ikmal ederek teslim etmek zorundadır. Sözleşme konusu yapıların teslimlerinin gecikmesi halinde, Grup arsa sahiplerine karşı gecikme cezası ödemek zorundadır. Yapıların %40'lık bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca gecikme 180 günden fazla sürerse teslim edilmeyen her bağımsız bölüm için ayda 500 (beş yüz) ABD Doları kira bedeli gecikme cezası olarak ödenir. Yapıların %9,17'lik bölümünü devralacak arsa sahibi ile yapılan sözleşme uyarınca, mücbir sebepler dışında, gecikme 90 günden fazla sürer ise gecikilen her ay için arsa sahibine isabet eden bağımsız bölümlerin aylık kira gelirleri kadar gecikme cezasını Grup arsa sahibine öder. Mücbir sebepler dışında gecikme 150 günden fazla sürer ise arsa sahibi sözleşmeyi feshe veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Grup'tan talep ve tahsil yetkilidir. Daha sonra hisseli tek parsel olan bu taşınmaz, proje geliştirme çalışmaları kapsamında yapılan kamu terkleri ve tevhit/ıfrazlar ile 4 parsel olarak toplamda 18.326 m2 halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşıyıcı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşıyıcı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşıyıcı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşıyıcı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşıyıcı'nın söz konusu Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi hükümleri gereğince hissesine düşecek olan bağımsız bölümlerin tamamının KDV hariç 33.434.322 ABD doları bedel ile Şirketimize satılması hususunda bir Noter Satış Vaadi Sözleşmesi imzalamışlardır. Şirketimiz söz konusu arsa üzerinde Bomonti Tower Projesi'ni geliştirmeyi planlamaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Ankara Dikmen Projesi:

Grup, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın 1766/5381 hissesinin mülkiyetini arsa sahibinden 17.300.000 USD bedelle 26 Mayıs 2009 tarihinde satın almıştır. Diğer yandan aynı arsanın 3615/5381 hissesi ile ilgili olarak arsa sahibi ile 29 Mayıs 2009 tarihinde imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi ile proje geliştirilmek üzere anlaşmaya varılmış ve söz konusu arsanın ilgili hissenin mülkiyeti Grup'a geçmiştir. Anlaşmaya istinaden arsa üzerinde geliştirilecek projenin aynı hisseye düşen kısmının % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecek, ancak halihazırda arsa sahibine avans olarak ödenmiş olan 6.000.000 USD ilerde arsa sahibinin payına düşecek hasılat payından mahsup edilecekti. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m² büyüklüğündeki arsanın tamamı Grup adına kayıtlı olup, 26.905m² olan bu gayrimenkulün arsa sahibi tarafından tapu ferağı sağlanan 3200/5381 hisseye karşılık gelen kısmının üzerinde geliştirilecek projenin % 40'ı hasılat payı olarak arsa sahibine ödenecektir, ve buna göre parselin tamamı üzerine yapılacak yapıların ve satış hasılatlarının %23,78'i arsa sahibine, %76,22'si de Grup'a ait olacaktır. Bu kabul ile arsa sahibinin söz konusu hasılat payı alacağından, doğmuş, doğacak tüm hak ve alacaklarını, mükellefiyetlerini Grup tarafından temlik aldığını ve Marmaris ile Ankara sözleşmelerinden doğan hak ve alacakların birleştirilerek, her iki sözleşmeden doğan borçların ve tahakkuk edecek tüm borçların tenzilinden sonra kalan bakiyenin arsa sahibine ödeneceği karara bağlanmıştır.

Takyidatlar:

Grup'un sahip olduğu arsaların bazıları hisseli mülkiyet halinde olup, bir kısmı üzerinde de çeşitli takyidatlar ve bunlarla ilgili açılmış davalar bulunmaktadır. Grup, yatırım stratejisi çerçevesinde bu tür gayrimenkulleri daha ucuz fiyatlarla satın alıp, mevcut sorunlarını çözerek daha yüksek kâr marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Personele ödenecek ücretler	1.017.525	717.749
Kullanılmayan izin karşılığı	571.342	292.988
	1.588.867	1.010.737

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.033,98 TL (2011: 2.731,85 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. UMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Türk İş Kanunu'na göre Şirket, bir senesini doldurmuş olan ve Şirket'le ilişkisi kesilen, askere çağrılan veya 25 hizmet (kadınlarda 20) yılını dolduran ve emekliliğini kazanan veya vefat eden ve emeklilik yaşına ulaşmış (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında) personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir. 23 Mayıs 2002'deki mevzuat değişikliğinden sonra emeklilikten önceki hizmet süresine ilişkin bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır. Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 3.129,25 TL ile sınırlandırılmıştır. Karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekliliklerinden dolayı ortaya çıkacak gelecekteki muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanmıştır. Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Buna göre, toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıdaki aktüer varsayımları kullanılmıştır:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
İskonto oranı	2,50%	4,66%
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı	93,22%	92,47%

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
1 Ocak itibarıyla karşılık	184.420	133.885
Hizmet maliyeti	310.711	162.574
Aktüeryal kayıp-kazanç	18.689	13.299
Faiz maliyeti	8.598	6.242
Ödenen kıdem tazminatları	(130.385)	(131.580)
31 Aralık itibarıyla karşılık	392.033	184.420

15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen avanslar ^(*)	170.688.957	99.190.023
Devreden KDV	62.176.465	53.161.635
İlişkili taraflara verilen avanslar (Dipnot 26)	-	13.910.164
Peşin ödenen vergi ve fonlar	75.368	232.436
Gelecek aylara ait giderler	34.833	15.767
Diğer çeşitli dönen varlıklar	519.209	3.611.304
	233.494.832	170.121.329
Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	89.953.178	116.561.623
Verilen avanslar ^(*)	60.439.750	-
	150.392.928	116.561.623

^(*) Verilen avansların 198.144.654 TL'lik (20 11: 62.303.549 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 4.408.923 TL'lik (2011: 2.312.291) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 28.575.130 TL'si (2011: 34.574.183 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

16. ALINAN AVANSLAR

Kısa vadeli alınan avanslar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar ^(*)	264.252.415	327.605.713
	264.252.415	327.605.713
Uzun vadeli alınan avanslar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar ^(*)	186.894.904	197.647.612
	186.894.904	197.647.612

^(*) İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar, belirlenen vadeler çerçevesinde senede bağlanmış konut bedellerinin bilanço tarihi itibarıyla tahsil edilmiş tutarlarından oluşmaktadır.

Grubun 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 455.713.919 TL'dir. (2011: 327.612.389 TL). Söz konusu avanslar, nakdi olarak temin edilmediği için teminat senedi olarak sınıflandırılmıştır. Grubun konut teslim tarihleri uyarınca on iki aydan uzun sürede ifa edeceği konut satışlarına ilişkin avanslar tutarı 150.908.260 TL'dir (2011: 159.541.438 TL).

17. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2012	%	31 Aralık 2011
Servet GYO A.Ş.	-	-	30,8%	185.070.930
Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.	30,8%	185.070.930	0%	-
Avni Çelik	16,9%	101.217.372	16,9%	101.217.372
Ömer Faruk Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	9.855.849
Ahmet Çelik	1,6%	9.855.849	1,6%	9.855.849
Halka açık kısım ^(*)	49,0%	294.000.000	49,0%	294.000.000
Nominal sermaye	100,0%	600.000.000	100,0%	600.000.000

^(*) %49 halka açık kısım içerisinde yer alan ve ödenmiş sermayenin % 7,7 oranına tekabül eden 46.331.248 TL Sinpaş Yapı'ya, % 0,1 oranına tekabül eden 306.324 TL Avni Çelik'e, % 0,01 oranına tekabül eden 78.847 TL Ahmet Çelik'e, % 0,7 oranına tekabül eden 3.960.000 TL Sinpaş GYO'ya ve geriye kalan % 40,6 oranına tekabül eden 243.323.581 TL diğer halka açık kısma aittir.

Tedavüldeki hisseler A Grubu, B Grubu ve C Grubu olmak üzere her biri 1 TL nominal değerli paylara bölünmüştür. A ve B Grubu hisseler nama yazılı C grubu hisseler ise hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. Grup ana sözleşmesi yönetim kurulunun altı kişiden oluştuğunu belirtir. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. Yönetim kurulu üyelerinin 2 adedi Sermaye Piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. C Grubu payların imtiyazı yoktur.

Sermaye Katılımları: Grup hissedarlarından Sinpaş Yapı, İnpa ve Avni Çelik, Grup'a aynı sermaye olarak arsa koymuşlardır. Arsa değerleri, Ticaret Mahkemesi'nin atadığı bilirkişi raporuna göre; Sinpaş Yapı ve İnpa için yasal defter değerleri dikkate alınarak, Avni Çelik için ise bilirkişinin belirlediği piyasa fiyatına göre değerlendirilmiştir. Mahkeme Grup'un aynı sermaye olarak koyulmuş arsaların toplam değerini 64.746.093 TL olarak belirlemiştir. Bunlar ile birlikte 22 Aralık 2006 ve 14 Mart 2007 tarihlerinde sırası ile 5.000 TL ve 5.105.907 TL nakit olarak ödenmiştir.

27 Aralık 2006 tarihinde Grup'un kuruluş sermayesi Ticaret Mahkemesi tarafından 69.857.000 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

13 Temmuz 2009 tarihinde Şirket'in 2007 yılı karından SPK'nın Seri: IV No:27 Tebliği'nin 5. maddesi uyarınca özel yedeğe ayrılmış olan 12.709.829 TL'nin tamamının 2008 yılı içinde gerçekleşmiş olması nedeniyle 12.709.829 TL'si özel yedeklerden ve 315.661 TL'si olağanüstü yedeklerden karşılanmak suretiyle, toplam 13.025.490 TL (pay başına % 9,5 oranında bedelsiz) arttırılarak Grup'un 136.974.510 TL olan çıkarılmış sermayesi 150.000.000 TL'ye çıkarılmış; 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

Grup'un 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içinde, çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 400.000.000 TL'den 500.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle, artırılan 100.000.000 TL (%25) tutarındaki sermayeyi temsilen bedelsiz ihraç edilecek paylar Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 02 Temmuz 2010 tarih ve GYO.66/585 sayı ile kayda alınmıştır.

Şirket' in 3 Mayıs 2011 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı kararına istinaden; 500.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin 87.500.000 TL'si sermaye rezervleri ve 12.500.000 TL'si hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak suretiyle toplam 100.000.000 TL arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımı 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleşmiştir.

9 Kasım 2012 tarihinde Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Servet GYO), Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki hisse payını %42,21'den %3,64'e düşürerek paylarının büyük bir bölümünü Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'ye (Sinpaş Yapı) devretmiştir. Servet GYO ve Sinpaş Yapı aynı hissedarlardan müteşekkül olduğu için Sinpaş GYO yönetim kontrolünde herhangi bir değişiklik olmamıştır. Söz konusu hisse devrinin nedeni bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olan Servet GYO'nun portföy yapısının GYO tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına uygun hale getirilmesi gerekliliğidir.

b) Sermaye Rezervleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
	212.888.864	212.888.864

Grup, kuruluşu sırasında sermayedarları tarafından aynı sermaye olarak koyulan arsaları, UFRS 2 "Hisse Bazlı Ödemeler" kapsamında rayiç değerine göre değerlemiştir. Grup hissedarlarının Grup'a aynı sermaye olarak koydukları arsaların bilirkşi raporuna göre belirlenen değeri ile rayiç değerleri arasındaki fark sermaye rezervleri olarak muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2011 tarihinde 100.000.000 TL olarak yapılan bedelsiz sermaye artırımı sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

c) Hisse Senedi İhraç Primleri

Grup 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımı yoluyla ihraç ettiği 67.117.510 TL tutarındaki hisse senetlerini (%49) halka arz etmiştir. Satış sonucunda elde edilen 442.975.566 TL, 18.055.643 TL'lik doğrudan halka arz ile ilgili gerçekleşen giderler mahsup edildikten sonra hisse senedi ihraç primi olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir. 27 Ekim 2009 tarihinde Grup'un 150.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 250.000.000 TL (pay başına % 166,67 oranında bedelsiz) arttırılarak 400.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 174.919.923 TL'ye düşmüştür. 13 Temmuz 2010 tarihinde Grup'un 400.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı hisse senedi ihraç primlerinden karşılanmak üzere 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 500.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 74.919.923 TL'ye düşmüştür. 30 Eylül 2011 tarihinde Grup'un 500.000.000 TL (pay başına % 0,25 oranında bedelsiz) arttırılarak 600.000.000 TL'ye çıkarılmasıyla hisse senedi ihraç primleri bakiyesi 62.419.923 TL'ye düşmüştür.

d) Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri

Grup bilanço tarihi itibarıyla herhangi bir geri satın alma girişiminde bulunmamıştır. Grup 2010 yılında 3.300.000 TL nominal değerli 3.300.000 adet kendi payını İMKB'den 5.664.156 TL ödeyerek geri satın almıştır. UMS 32 standartına uygun olarak Grup özkaynağına dayalı finansal araçlarının alışından, satışından, ihracından ya da iptalinden dolayı kâr veya zarara herhangi bir kazanç ya da kayıp yansıtılmamaktadır. Şirket geri satın aldığı kendi hisselerini özkaynaklar altında "Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri" hesabında özkaynaktan düşerek muhasebeleştirmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

e) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yasal Yedekler	20.419.369	9.673.982
	20.419.369	9.673.982

Türk Ticaret Kanunu uyarınca yasal yedekler birinci ve ikinci yedek akçelerden oluşmaktadır. Yasal yedekler Şirket'in nominal ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşınca kadar, net dönem karının % 5'i birinci yasal yedekler olarak ayrılmaktadır. İkinci yasal yedek ise, Şirket'in ödenmiş sermayesinin % 5'inin üzerindeki tüm kâr dağıtımının üzerinden % 10 oranında ayrılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmedikleri sürece dağıtılamaz, fakat kâr yedeklerinin tükendiği noktada zararları kapatmak için kullanılabilirler.

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabilir karın hesaplanmasında finansal tablolarda yer alan kâr içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi teşebbüs ve iştiraklerden ana ortaklığın finansal tablolarına intikal eden kâr tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kâr dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kâr tutarını SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kâr dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kâr dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

f) Değer Artış Fonları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu (bkz Not 4)	589.544	22.094.067
	589.544	22.094.067

Finansal varlık değer artış fonu satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerinden değerlemesi sonucu ortaya çıkar. Gerçeğe uygun değeriyle değerlendirilen bir finansal aracın elden çıkarılması durumunda, değer artış fonunun satılan finansal varlıkla ilişkili parçası doğrudan kar/zararda muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilen bir finansal aracın değer düşüklüğüne uğraması durumunda ise değer artış fonunun değer düşüklüğüne uğrayan finansal varlıkla ilişkili kısmı kar/zararda muhasebeleştirilir.

g) Geçmiş Yıl Kar/Zararları

Grup'un 108.385.071 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 31 Aralık 2012 tarihli konsolide bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2011: geçmiş yıl karları 9.119.540 TL). Grup'un 31 Aralık 2012 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: bulunmamaktadır).

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

h) Kâr Dağıtımı:

Halka açık şirketler, kâr dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kâr üzerinden SPK'nın asgari kâr dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kâr dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kâr dağıtımı yapılmayacaktır.

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca; halka açık anonim ortaklıkların 2008 yılı faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili olarak payları borsada işlem gören anonim ortaklıklar için, asgari kâr dağıtım oranının Seri: IV, No: 27 Tebliği'nin 5'inci maddesinde belirtildiği üzere %20 olarak uygulanmasına, bu dağıtımın genel kurullarında alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak ortaklara dağıtılması ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine karar verilmiştir.

Yine anılan karar uyarınca, konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabilir karın hesaplanmasında konsolide finansal tablolarda yer alan kâr içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi ortaklık ve iştiraklerden ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına intikal eden kâr tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kâr dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kâr tutarını SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kâr dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

i) Kâr Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 218.565.260 TL (31 Aralık 2011: 214.907.749 TL) olup Seri:XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında konsolide kâr 76.636.052 TL'dir (31 Aralık 2011: kâr 140.010.918 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 194.645.390 TL'dir (31 Aralık 2011: 9.737.640 TL).

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
a) Satışlar		
Projesi şirket tarafından geliştirilmiş konut satışları	580.305.353	663.960.990
Arsa satışları	34.000.000	-
Satış ladeleleri (-)	(10.125.134)	(7.330.803)
Satış iskontoları (-)	(270.486)	(1.257.956)
Net satış gelirleri	603.909.733	655.372.231
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
b) Satışların maliyeti		
Taşeron giderleri	(374.280.743)	(365.568.582)
Arsa maliyeti	(110.267.241)	(92.274.979)
Stok değer düşüklüğü karşılığı (Dipnot 10)	-	9.666.901
	(484.547.984)	(448.176.660)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

19. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(47.119.020)	(51.176.034)
Genel yönetim giderleri (-)	(33.138.274)	(18.573.648)
	(80.257.294)	(69.749.682)
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
a) Pazarlama,Satış ve Dağıtım Giderleri Detayı		
Reklam giderleri	(18.154.456)	(27.799.289)
Personel giderleri	(6.919.877)	(5.094.075)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.856.902)	(5.410.042)
Amortisman giderleri	(2.917.734)	(1.872.112)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(2.689.063)	(2.989.038)
Mahkeme ve noter giderleri	(1.976.543)	(805.853)
Site yönetimi giderleri	(1.577.033)	(4.106.364)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(1.249.062)	(229.832)
Bakım onarım giderleri	(1.189.619)	(458.306)
Haberleşme giderleri	(403.261)	(164.008)
Diğer giderler	(4.185.470)	(2.247.115)
	(47.119.020)	(51.176.034)
	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
b) Genel Yönetim Giderleri Detayı		
Personel giderleri	(14.477.704)	(9.877.142)
Vergi resim ve harç giderleri	(4.409.570)	(496.158)
Amortisman giderleri	(4.047.231)	(2.572.530)
Bina aidat giderleri	(3.785.465)	(1.045.499)
Bağış ve yardım giderleri	(1.874.193)	(261.657)
Kira giderleri	(1.401.561)	(1.666.517)
Danışmanlık giderleri	(1.119.057)	(647.508)
Ulaşım giderleri	(722.044)	(164.429)
Yemek giderleri	(370.970)	(409.259)
Mahkeme ve noter giderleri	(169.088)	(199.144)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(147.439)	(125.162)
Diğer giderler	(613.952)	(1.108.643)
	(33.138.274)	(18.573.648)

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Faaliyet Giderleri Detayı		
Personel giderleri	(21.397.581)	(14.971.217)
Reklam giderleri	(18.154.456)	(27.799.289)
Vergi resim ve harç giderleri	(10.266.472)	(5.906.200)
Amortisman giderleri	(6.964.965)	(4.444.642)
Bina aidat giderleri	(3.785.465)	(1.045.499)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(2.689.063)	(2.989.038)
Mahkeme ve noter giderleri	(2.145.631)	(1.004.997)
Bağış ve yardım giderleri	(1.874.193)	(261.657)
Site yönetimi giderleri	(1.577.033)	(4.106.364)
Kira giderleri	(1.401.561)	(1.666.517)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(1.396.501)	(354.994)
Bakım onarım giderleri	(1.189.619)	(458.306)
Danışmanlık giderleri	(1.119.057)	(647.508)
Ulaşım giderleri	(722.044)	(164.429)
Haberleşme giderleri	(403.261)	(164.008)
Yemek giderleri	(370.970)	(409.259)
Diğer giderler	(4.799.422)	(3.355.758)
	(80.257.294)	(69.749.682)

21. DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait diğer faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Konut satışı iptal gelirleri	9.506.243	6.921.263
Müteahhit firma sözleşme fesih cezası gelirleri	2.327.830	2.601.168
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı / (düşüklüğü) (Dipnot 10)	97.994	(927.154)
Duran varlık satış gelirleri	740	38.186
Arsa hibeleri	-	(6.629)
Vazgeçilen "KDV" alacakları	(2.391.430)	(818)
Diğer gelir / (giderler)	(361.670)	675.363
	9.179.707	9.301.379

22. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gelirleri	60.893.773	18.811.979
Kar payı gelirleri	172.888	1.426.958
Satışlar üzerinde gerçekleşen finansman geliri	20.971.051	44.620.313
Temettü geliri	12.669.909	-
Gerçeğe uygun değeri kâr veya zararaysıtılan finansal varlıklar değer artışı	1.720.472	630.486
Menkul kıymet alım-satım karı	101.237	399.399
	96.529.330	65.889.135

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

23. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Kur farkı gideri	(50.788.672)	(29.748.052)
Finansman gideri	(11.546.595)	(14.541.254)
Reeskont gideri	(6.701.295)	(17.195.047)
Menkul kıymet satış zararı	(373.777)	-
	(69.410.339)	(61.484.353)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde reeskont geliri ve reeskont gideri tutarları netlenerek mali tablolara yansıtılmıştır.

24. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011
Hisse başına kar		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	519.815.296
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	75.786.232	140.010.918
Hisse başına kâr (TL)	0,126	0,269

Sermaye Piyasası Kurulu 1 Eylül 2009 tarih 27/748 sayılı İlke Kararı gereği, geri alım işlemini müteakip dönemlerde, ilgili paylar elden çıkarılıncaya kadar yatırım ortaklıkları için hesaplanan birim pay değeri, toplam pay sayısından geri alınan payların çıkarılması sonucunda bulunacak tedavüldeki pay sayısı esas alınarak hesaplanır. Grup 2012 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012				
	Alacaklar		Borçlar		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	-	1.799.793	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	-	-	56.626	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşt. Ve Tic. A.Ş.	64.800	-	-	-	-
Saf GYO A.Ş.	44.046	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	183.475	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	27.914	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	188.307	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	-	39.625	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	6.105.720	-	-
Üst düzey idari personele borçlar	-	-	-	73.000	-
	480.628	-	8.029.678	73.000	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2011				
	Alacaklar		Borçlar		Avanslar
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		Kısa vadeli
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.575.743	-	-	-	-
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	5.392	-	-	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş. ^(*)	8.883.785	-	-	-	13.910.164
Optimum Proje Danışmanlık İnş.Ltd.Şti.	-	-	40.017	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat.İşt.veTic.A.Ş.	64.800	-	-	-	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	646	-	-	-	-
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End. Tic. A.Ş.	8.845	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	158.589	-	-	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-	15.824	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	254.825	-	429.889	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	-	47.373	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	13.469.556	-	-
Üst düzey idari personel	-	-	-	-	-
Üst düzey idari personelden alacaklar	-	6.351.104	-	-	-
Üst düzey idari personele borçlar	-	-	11.332	73.000	-
	10.952.625	6.351.104	14.013.991	73.000	13.910.164

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

^(*) 8.883.785 TL tutarındaki ticari alacak yıl içinde Seranit Granit Seramik San ve Tic. A.Ş.'ye satılan arsa bedeli olup, 13.910.164 TL tutarındaki avans ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca ödenen tutardan oluşmaktadır

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

1 Ocak - 31 Aralık 2012

İlişkili taraflardan olan işlemler	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. ^(*)	14,722,053	6,758	-	-	28,971
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	8,072
Mikron's Minkronize Mineral Endüstri ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	2,649	-	1,036	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Proj. Dk. San. Tic. A.Ş.	195,449	-	20,447	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	-	8,520	-	-	32,760
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	100,000	-	1,692,976	-	2,731,108
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	9,065	2,049,401	-	-	1,082,268
Üçögün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	6,848	5,013	-	10,927
	-	233,881	207,634	-	-
	15,029,216	2,305,408	1,927,106	-	3,894,106

(*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2012 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

1 Ocak - 31 Aralık 2011

	Hakediş ve Alımlar	Satış ve Pazarlama	Genel Yönetim Giderleri	Satış Gelirleri	Diğer Gelirler
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. ^(*)	14,630,207	375	-	-	-
Etkin ve Sürekli Yapı Denetimi Ltd. Şti.	2,878,664	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	17,480	79,511	-	1,987	-
Prodek Mekan Tasarımı Proj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	131,777	-	-	23,816
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	16,417
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3,654,364	236,361	-	-	85,933
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	18,144	-	-	27,803
Üçögün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	105,947	318,548	-	-
	21,180,715	572,115	318,548	1,987	153,969

(*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2011 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	3.571.228	3.734.822
Kıdem tazminatı karşılığı	117.029	100.946
	3.688.257	3.835.768

Grup, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 16. dipnotta açıklanan alınan avansları da içeren borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 17. dipnotta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri, kâr yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2009 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam Borçlar	1.018.941.875	942.973.272
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	51.071.329	45.548.995
Net Borç	967.870.546	897.424.277
Toplam Özkaynak	1.074.824.847	1.050.543.138
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Özkaynak/borç oranı	111%	117%

b) Finansal risk faktörleri

Grup'un finansman bölümü finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Grup'un faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren Grup içi hazırlanan risk raporları vasıtasıyla gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

b.1) Kredi riski yönetimi

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Alacaklar					Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil) ve Katılım
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2012 Hesapları ^(*)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	480.628	389.153.741	-	19.994.420	50.537.842
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	389.153.741	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	480.628	362.874.191	-	19.994.420	50.537.842
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	26.279.550	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	26.279.550	-	-	-

^(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

^(**) 31 Aralık 2012 itibarıyla bankalardaki bloke mevduat tutarı 3.174.585 TL'dir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Ticari Alacaklar		Alacaklar		Bankalardaki Mevduat (Blok Dahil) ve Katılım
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2011					
Hesapları ^(*)					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski ^(*)	10.952.625	271.076.436	6.351.104	4.840.418	27.916.977
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	271.076.436	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	10.952.625	249.808.333	6.351.104	4.840.418	27.916.977
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	21.268.103	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	21.268.103	-	-	-

^(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

^(*) 31 Aralık 2012 itibarıyla bankalardaki bloke mevduat tutarı 382.966 TL'dir.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle şirkete finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	7.291.359	6.284.499
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	7.840.816	5.881.139
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	8.312.444	8.805.319
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	2.834.931	297.146
Toplam vadesi geçen alacaklar	26.279.550	21.268.103
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	26.279.550	21.268.103

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Bilanço tarihi itibarıyla, vadesi geçmiş ticari alacaklardan karşılık ayrılmamış olanlara ilişkin alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

Vadesi geçmiş, karşılık ayrılmamış alacaklar için alınan teminatlar

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
İpotekler	26.279.550	26.279.550	21.268.103	21.268.103
	26.279.550	26.279.550	21.268.103	21.268.103

Grup, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2012					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	409.971.861	429.123.444	-	187.811.051	241.312.393
Ticari borçlar	125.799.344	125.822.506	-	122.431.109	3.391.397
Alınan avanslar	451.147.319	451.147.319	-	264.252.415	186.894.904
Diğer borçlar	22.012.773	22.012.773	13.757.983	8.254.790	-
İlişkili taraflara borçlar	8.102.678	8.102.678	8.102.678	-	-
Toplam yükümlülük	1.017.033.975	1.036.208.720	21.860.661	582.749.365	431.598.694

31 Aralık 2011					
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Banka kredileri	282.318.600	318.930.436	-	110.927.821	208.002.615
Ticari borçlar	97.273.240	98.034.086	96.148.890	1.841.105	44.091
Alınan avanslar	525.253.325	525.253.325	49.717.140	277.888.573	197.647.612
Diğer borçlar	22.845.959	22.845.959	14.278.724	8.567.235	-
İlişkili taraflara borçlar	14.086.991	14.086.991	14.086.991	-	-
Toplam yükümlülük	941.778.115	979.150.797	174.231.745	399.224.734	405.694.318

Grup tüm ödemelerini sözleşme vadeleri uyarınca yapmaktadır.

b.3) Piyasa riski yönetimi

Grup'un faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

b.3.1) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin bilanço tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012 TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.237.498	1.816.166	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	18.125.354	10.061.733	75.565	4.042
3. Diğer	160.821.805	90.217.550	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	182.184.657	102.095.449	75.565	4.042
5. Ticari Borçlar	37.235.628	20.888.381	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	178.492.218	100.130.269	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	215.727.846	121.018.650	-	-
8. Ticari Borçlar	3.391.397	1.902.500	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	201.987.135	113.310.409	-	-
10. Alınan Avanslar	59.535.776	33.398.281	-	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	264.914.308	148.611.190	-	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	480.642.154	269.629.840	-	-
13. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042
14. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	31 Aralık 2011		
		ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	18.688.309	9.861.304	25.081	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	24.720.892	12.932.741	119.064	435
3. Diğer	29.089.060	15.400.000	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	72.498.261	38.194.045	144.145	435
5. Finansal Yükümlülükler	88.091.061	46.636.170	-	-
6. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	88.091.061	46.636.170	-	-
19. Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-
19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden türev ürünlerin tutarı				
19.b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden				
7. Ticari Borçlar	-	-	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	157.199.952	83.223.014	-	-
9. Alınan Avanslar	29.676.022	15.626.163	65.375	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	186.875.974	98.849.177	65.375	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	274.967.035	145.485.347	65.375	-
12. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(202.468.774)	(107.291.302)	78.770	435
13. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(202.468.774)	(107.291.302)	78.770	435

Kur riskine duyarlılık

Grup, başlıca ABD Doları ve EUR cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve EUR kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yıl sonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yıl sonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir. Pozitif değer, kar/zararda ve diğer özkaynak kalemlerindeki artışı ifade eder.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
 (TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

31 Aralık 2012		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(29.864.681)	29.864.681
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(29.864.681)	29.864.681
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	17.771	(17.771)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	17.771	(17.771)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	1.160	(1.160)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.160	(1.160)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(29.845.750)	29.845.750
31 Aralık 2011		
Kar / Zarar		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(20.266.254)	20.266.254
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(20.266.254)	20.266.254
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	19.250	(19.250)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	19.250	(19.250)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	127	(127)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	127	(127)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(20.246.877)	20.246.877

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2011: 62.484 TL azalış veya 63.078 TL artış)

Faiz oranı duyarlılığı

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarının dağılımı aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

Değişken Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal Varlıklar	-	17.687.850

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LİRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

28. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2012

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Alım-Satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	51.071.329	-	-	-	51.071.329	51.071.329	3
Ticari alacaklar	389.153.741	-	-	-	389.153.741	389.153.741	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	480.628	-	-	-	480.628	480.628	6-7-26
Diğer alacaklar	19.994.420	-	-	-	19.994.420	19.994.420	7
Finansal yatırımlar	-	60.212.666	-	-	60.212.666	60.212.666	4
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	409.971.861	409.971.861	409.971.861	5
Ticari borçlar	-	-	-	125.726.344	125.726.344	125.726.344	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	8.102.678	8.102.678	8.102.678	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	-	21.939.773	21.939.773	21.939.773	7

31 Aralık 2011

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Alım-Satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Gerçeğe uygun değeri	Not
Finansal varlıklar							
Nakit ve nakit benzerleri	27.861.145	-	-	-	27.861.145	27.861.145	3
Ticari alacaklar	115.635.154	-	-	-	115.635.154	115.635.154	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	35.184.178	-	-	-	35.184.178	35.184.178	6-7-26
Diğer alacaklar	27.979.748	-	-	-	27.979.748	27.979.748	7
Finansal yatırımlar	-	78.526.244	17.687.850	-	96.214.094	96.214.094	4
Finansal yükümlülükler							
Finansal borçlar	-	-	-	282.318.600	282.318.600	282.318.600	5
Ticari borçlar	-	-	-	66.863.198	66.863.198	66.863.198	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	-	429.659	429.659	429.659	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	-	16.180.988	16.180.988	16.180.988	7

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal varlıklar	31 Aralık 2012	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zararaysıtılan finansal varlıklarAlım satım amaçlı	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklarHisse senetleri	60.212.666	60.212.666	-	-
Toplam	60.212.666	60.212.666	-	-
Finansal varlıklar	31 Aralık 2011	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zararaysıtılan finansal varlıklarAlım satım amaçlı	17.687.850	17.687.850	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklarHisse senetleri	81.717.189	81.717.189	-	-
Toplam	99.405.039	99.405.039	-	-

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar	31 Aralık	
	2012 SAF GYO A.Ş.	2011 SAF GYO A.Ş.
Açılış bakiyesi	81.717.189	78.526.244
(Kayıp) / kazanç- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	(21.504.523)	3.190.945
Kapanış bakiyesi	60.212.666	81.717.189

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

İstanbul İli Ataşehir ilçesi Atatürk Mah. Dereboyu Cd. 2-4 pafta 3379-2, 3380-1 3384-2, 3385-3, 3385-2, 3384-4, 3382-2, 3385-1, 3385-5 nolu parsellerde kayıtlı, toplam 44.530 m2 yüzölçüme sahip "Ataşehir Gayrimenkulleri Ticari ve İktisadi Bütünlüğü" olarak adlandırılan ve 05.02.2013 tarihinde Grup ile Maslak Otomotiv San. ve Tic. A.Ş.'nin 80.000.000 ABD Doları ile en yüksek teklifi verdiği gayrimenkullere ilişkin ihalede, açık pazarlıkla Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu ile 90.000.000 ABD Doları nihai bedel ile anlaşılmış ve ihale TMSF Kurulu tarafından onaylanmıştır. TMSF ihale bedelinin kararın tebliğ tarihinden itibaren 60 gün içerisinde ödenmesini talep etmiştir. Grup ve Maslak Otomotiv San. ve Tic. A.Ş. ihale konusu taşınmazların mülkiyetini %50 ve %50 olarak edinecektir.

Grup'un sermayesinin %99,99'una sahip olduğu ve gayrimenkul projeleri geliştirme sektöründe birlikte faaliyet gösterdiği bağlı ortaklığı Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ("Eviya") ile 31.12.2012 tarihli bilançosunda görülen tüm aktif ve pasiflerinin bir kül halinde devralma yoluyla birleşme işlemlerinin başlatılmasına; Birleşmenin Kurumlar Vergisi Kanunu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası mevzuatı doğrultusunda gerçekleştirilmesi, Birleşme Sözleşmesi'nin akdedilmesi, SPK ve diğer ilgili kurumlar nezdinde yapılacak tüm işlemlerin yürütülmesi için Şirket Yönetimine yetki verilmesine karar verilmiştir.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2012 TARİHİ İTİBARIYLA

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(TÜM TUTARLAR TÜRK LIRASI (TL) OLARAK GÖSTERİLMİŞTİR)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel)	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	41.753.737	43.394.061
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.109.277.646	1.231.311.860
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	123.718.666	145.223.189
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	6.351.104
	Diğer Varlıklar		819.481.483	586.265.319
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.094.231.532	2.012.545.533
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	409.971.861	282.318.600
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	73.000	73.000
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	1.117.527.898	1.076.155.719
	Diğer Kaynaklar		566.658.773	653.998.214
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	2.094.231.532	2.012.545.533

	Konsolide Olmayan (Bireysel)	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	41.753.737	25.706.211
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	221.692.575	-
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	-	-
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem %	Önceki Dönem %	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	53%	61%	50%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	6%	8%	50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	11%	0%	20%
6	İşletmeciler Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	37%	26%	500%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2%	1%	10%

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

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



SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Genel Müdürlük

Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi
Yenidoğan Sokak No: 36 Beşiktaş / İstanbul
Tel: (212) 310 2727 (PBX) Fax: (212) 258 2452

Sinpaş GYO Ankara Ofisi

Uğur Mumcu Caddesi No: 62
Çankaya / Ankara
Tel: (312) 448 0666 Fax: (312) 448 0468