

2013 FAALİYET RAPORU

SİNPAŞ GYO



## İÇİNDEKİLER

### GENEL GÖRÜNÜM

- 04 Sinpaş GYO'nun Başarı Yolculuğunun Finansal ve Operasyonel Özeti
- 07 Vizyonumuz, Misyonumuz ve Değerlerimiz
- 08 Kısaca Sinpaş GYO
- 10 Sermaye ve Ortaklık Yapısı
- 12 Sinpaş GYO'nun Büyüme Hikâyesi
- 14 Finansal ve Operasyonel Göstergeler
- 16 Sinpaş GYO'nun Strateji Planı
- 18 Sinpaş GYO'nun İştirakleri

### YÖNETİM

- 20 Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 24 İcra Kurulu Başkanı'nın Mesajı
- 26 Yönetim Kurulu
- 28 Üst Yönetim

### 2013 YILI FAALİYETLERİ

- 31 GYO sektörü ve Sinpaş GYO'nun sektörel konumu
- 32 Gayrimenkul Projeleri
- 54 Ön Satış Performansı
- 56 Proje Süreçleri
- 57 Proje Geliştirme Sürecinde Geline Aşamalar
- 58 Proje Geliştirilmesi Planlanan Arsa ve Araziler
- 59 Yatırımcı İlişkileri ve BIST Performansı

### SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

- 60 İnsan Kaynakları
- 62 Kurumsal Sosyal Sorumluluk ve Bağış Politikası
- 64 Kalite ve Çevre Politikası
- 66 Etik Kurallar

### HUKUKİ AÇIKLAMALAR

- 70 Kâr Dağıtım Politikası
- 71 Ana Sözleşme'de Yapılan Değişiklikler
- 84 Hisse Geri Alım Programı
- 84 Değerleme Raporları

### KURUMSAL YÖNETİM

- 98 Kurumsal Yönetim Komitesi
- 98 Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği
- 101 Bağımsızlık Beyannamesi
- 102 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu
- 110 Denetim Komitesi Yönetmeliği
- 111 Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği
- 112 İletişim Prensipleri
- 00 Finansal Tablolar ve Bağımsız Denetim Raporu





07

VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE

DEĞERLERİMİZ

PRENSİPLER ÇEVRESİNDE

GELEN BAŞARI

16

SİNPAŞ GYO'NUN STRATEJİ PLANI



34

GAYRİMENKUL PROJELERİ

BULUNDUĞU KENTE

DEĞER KATAN PROJELER



70

ETİK KURALLAR

ŞEFFAF, DÜRÜST,

GÜVENİLİR İLETİŞİM



# HER METREKARESİ MUTLULUK VE BAŞARI DOLU YAŞAM PROJELERİ

“YATIRIMA VE YAŞAMAYA DEĞER ALANLAR GELİŞTİRME”  
HEDEFİYLE KONSEPT PROJELER ÜRETİYOR,  
MÜŞTERİLERİMİZİN MUTLULUĞUNA ODAKLANIYORUZ.

SADECE SATIŞ ÖNCESİNDE DEĞİL, SATIŞ SONRASINDA  
DA MÜŞTERİLERİMİZİ YALNIZ BIRAKMIYORUZ. BU SAYEDE  
YAPILAN MENUNİYET ARAŞTIRMALARINDA SÜREKLİ  
POZİTİF SONUÇLAR ELDE EDİYORUZ. BU MEMNUNİYET,  
GELECEK PROJELERİMİZİN VE BAŞARILARIMIZIN  
TEMELİNİ OLUŞTURUYOR.

# GÜCÜ YILLARA YAYABİLMEK

SİNPAŞ GYO'NUN BAŞARI YOLCULUĞUNUN

FİNANSAL VE OPERASYONEL ÖZETİ

## GÜÇLÜ FİNANSAL YAPIYLA İSTİKRARLI BÜYÜME

### AKTİF TOPLAMI (TL)

2.303.899.843

Sektördeki lider duruşunu koruyan Sinpaş GYO'nun aktif büyüklüğü 31.12.2013 itibarıyla 2.303.899.843 TL olmuştur.

### ÖZKAYNAK TOPLAMI (TL)

1.071.357.248

Sektörel dalgalanmalardan etkilenmeden hedeflerini gerçekleştiren Sinpaş GYO'nun özkaynak toplamı 31.12.2013 itibarıyla 1.071.357.248 TL'dir.

### DÖNEN VARLIKLAR (TL)

1.343.016.968

İstikrarlı büyümesiyle paydaşlarına değer katan Sinpaş GYO'nun dönen varlıklar değeri 31.12.2013 itibarıyla 1.343.016.968 TL'dir.

### DURAN VARLIKLAR (TL)

960.882.875

Arsa ve arazi portföyü ile Sinpaş GYO'nun duran varlıklar değeri 31.12.2013 itibarıyla 960.882.875 TL'dir.

## 2013 ÖZET FİNANSAL GÖSTERGELER

Ön Satışı Yapılan ve Teslim Edilen Konut Sayısı 1.240 adet  
Aktif Büyüklük 2.303.899.843 TL  
Satış Gelirleri 522.414.873 TL  
Portföy Büyüklüğü 2.133.118.349 TL

## BÖLGEYE DEĞER KATAN PROJELER

**EGEBOYU** Doğal taş, panjur ve cumbalarla süslenmiş mimarisi, lavanta bahçeleri, zeytin, sakız, ihlamur ağaçlarıyla bezenmiş peyzajıyla İstanbul'da bir Ege kasabası kuruldu.

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

**İSTANBUL SARAYLARI** Boğaz kenarındaki saraylardan ve çevresindeki semtlerden esinlenen Boğaz yaşamı modern mimari ile İstanbul Sarayları'nda 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** European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilen proje, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Projesi" ödülü aldı.

**BURSA MODERN** Geleneksel mimari ile modern mimarinin bir arada yorumlandığı Bursa Modern, 26 bin metrekarelik gölet, çevresinde yer alan yalılar ve rezidanslardan oluşuyor.

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

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

**RUMELI KONAKLARI** Yenilikçi mimari anlayışıyla öne çıkan Rumeli Konakları, orman ve deniz manzarasına hakim konumuyla Zekeriyaköy'de yer alıyor.

## DENGELİ PORTFÖY DAĞILIMI

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	RAPOR TARİHİ İTİBARIYLA SİNPAŞ GYO PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL - KDV HARİÇ)	RAPOR TARİH
Avangarden Projesi	4.940.000 TL	26.12.2013
Lagün Projesi	20.857.000 TL	26.12.2013
Aqua City 2010 Projesi	24.304.000 TL	26.12.2013
Bursa Modern Projesi	356.078.930 TL	27.12.2013
Sancaktepe-Samandıra	67.325.000 TL	27.12.2013
Bosphorus City Projesi	118.537.000 TL	26.12.2013
İstanbul Sarayları Projesi	289.697.000 TL	27.12.2013
iTower Projesi	45.395.000 TL	26.12.2013
Bomonti Time Projesi	194.500.000 TL	30.12.2013
EgeBoyu Projesi (Eviya)	130.098.000 TL	26.12.2013
Ankara Çankaya-Büyükesat (Arsa)	57.560.000 TL	26.12.2013
The First Projesi	112.720.000 TL	26.12.2013
İncek Life Projesi	238.180.000 TL	26.12.2013
Ankara Yenimahalle-Alacaatlı 7 Ad. Parsel	10.864.000 TL	26.12.2013
Marmaris	189.100.000 TL	30.12.2013
Ümraniye Çakmak 15 Adet Parsel	160.572.419 TL	30.12.2013
Ankara Polatlı (Arsa)	10.670.000 TL	26.12.2013
Küçükçekmece-Halkalı 4 Adet Parsel	47.210.000 TL	26.12.2013
Küçükçekmece-Halkalı Ege Yakası	54.510.000 TL	26.12.2013
<b>TOPLAM</b>	<b>2.133.118.349 TL</b>	

## GÜVEN VEREN KÂRLILIK

### 2013 YILI NET DÖNEM KÂRI (TL)

**18.545.007**

Kısa sürede Türkiye gayrimenkul sektörünün en aranan konut sağlayıcıları arasına katılan Sinpaş GYO'nun 2013 yılı satış geliri 522.414.873 TL ve dönem kârı 18.545.007 TL olarak gerçekleşmiştir.

ARSA

**%25,5**



KONUT PROJELERİ

**%74,5**







## VİZYONUMUZ

TÜRKİYE'DE VE BÖLGE ÜLKELERDE LİDER  
KONUT MARKASI VE YATIRIM ARACI OLMAK.

## MİSYONUMUZ

YÜKSEK YAŞAM KALİTESİ VE YATIRIM  
DEĞERİ SUNAN, ÖZGÜN KONSEPTLERDE  
GAYRİMENKUL PROJELERİ HAYATA  
GEÇİREREK, SAĞLIKLI BÜYÜMEYİ SAĞLAMAK.

## DEĞERLERİMİZ

FARKLI DÜŞÜNME VE YENİLİKÇİ BAKIŞ AÇISI  
EKİP RUHU  
MÜŞTERİ ODAKLI YAKLAŞIM  
VERİMLİLİK VE İSTİKRAR

# KATMA DEĞER YARATABİLMEK

KISACA SİNPAŞ GYO

ŞİRKET'İN UNVANI	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporun İlgili Olduğu Hesap Dönemi	01.01.2013 - 31.12.2013
Web Sitesi	www.sinpasgyo.com.tr
Kuruluş Tarihi	22.12.2006
Halka Arz Tarihi	14-15.06.2007
Merkez Adresi	Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza No: 36 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 bir merkez üç şube, Ankara'da iki şube, Bursa'da bir şubemiz bulunmaktadır.

ŞUBE ADLARI	ADRES BİLGİLERİ
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	Doğanevler İnönü Cad. Bursa Modern Osmangazi/Bursa



#### Kurum Profili

Sinpaş Grubu, 40 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 Grubun sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

%49 halka açıklık oranı ile BIST'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 31.12.2013 itibarıyla 2.303.899.843 TL'ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO, 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 40 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2014 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.

# İSTİKRARLI DURUŞ SERGİLEMEK

## SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Güçlü sermaye yapısı, yenilikçi yaklaşımlarıyla istikrarlı büyümesini sürdüren Sinpaş'ın özkaynak büyüklüğü 1.071.357.248 TL olmuştur.

### Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Yapısı

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

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. Mevcut durumda 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanına sahip Sinpaş GYO'nun sermayesi, halka arz edildiği 2007 yılından bu yana gerçekleştirdiği bedelsiz sermaye artırımlarıyla 2013 sonu itibarıyla 600,000,000 TL'ye yükselmiştir.

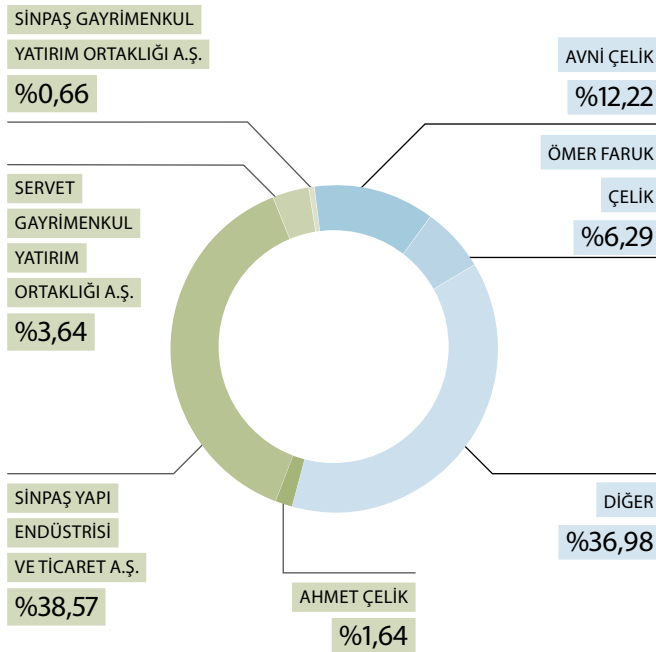
ARTIRIM TARİHİ	ARTIRMA YÖNTEMİ	BAŞLANGIÇ SERMAYESİ	ARTIŞ MİKTARI	NİHAİ SERMAYE
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.500	67.119.510	136.977.010
13.07.2009	Bedelsiz	136.977.010	13.022.990	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000

### Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ŞGBF-Sermayeyi Temsil Eden Paylar

SERMAYEYİ TEMSİL EDEN PAYLARA İLİŞKİN BİLGİ GRUBU	NAMA/HAMİLİNE	BEHER PAYIN NOMİNAL DEĞERİ (TL)	TOPLAM NOMİNAL DEĞER (TL)	SERMAYEYE ORANI (%)	İMTİYAZ TÜRÜ	BORSADA İŞLEM GÖRÜP GÖRMEDİĞİ
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	Görmemektedir
TOPLAM				100	600.000.000	

## Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Detaylı Ortaklık Yapısı\*

HİSSEDAR	HİSSE ÇEŞİDİ**	PAY (TL)	HİSSE ORANI (%)
Avni Çelik	A	10.950.943	1,83
Avni Çelik	B	61.505.715	10,25
Avni Çelik	C	876.076	0,15
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	9.855.848	1,64
Ömer Faruk Çelik	B	27.884.639	4,64
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	221.853.826	36,98
<b>TOPLAM</b>		<b>600.000.000</b>	<b>100</b>

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
Özet Ortaklık Yapısı

## HALKA AÇIK KISIM

## DOLAŞIMLI SERBEST PAYLAR

%36,98

## ÇELİK AİLESİ PAYLARI

%12,02

\* Her bir hisse, Şirket Genel Kurul toplantısında bir oy hakkına sahiptir.

A Grubu hisseler, dört adet yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.

B Grubu hisseler, iki adet bağımsız yönetim kurulu adayı gösterme imtiyazına sahiptir.

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

\*\*\* 15.01.2014 tarihinde Sayın Avni Çelik'e ait 27.884.638,92 adet B Grubu hisse Sayın Ömer Faruk Çelik'e satış yolu ile devredilmiştir.

Yukarıdaki tablolar belirtilen devir işlemini de kapsamaktadır ve güncel ortaklık yapısını göstermektedir.

# SEKTÖRDE

# YENİLİKLERLE ANILMAK

## SİNPAŞ GYO'NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

2006

### NİTELİKLİ YAŞAM ALANLARI GELİŞTİRMEK İÇİN DOĞDU

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

2007

### SEKTÖRE İLKLERLE GİRDİ



Tasarımında Phuket Adası Laguna bölgesindeki doğal lagünlerden esinlenen "Lagün" projesinin lansmanı yapıldı. Bu projede Sinpaş GYO, "biyolojik gölet" uygulamasıyla Türkiye'de bir ilki gerçekleştirdi. Lagün, 2010 yılında da Firestone tarafından "Dünyanın en iyi biyolojik göleti" seçildi.

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

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

Bursa'nın en büyük konut projesi "Bursa Modern" in lansmanı yapıldı.

2008

### TÜRKİYE'DE İLK TEMALİ KONUT PROJESİNİ GERÇEKLEŞTİRDİ: BOSPHORUS CITY



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

2009

### YENİ BİR SU MEDENİYETİNİN TEMELİNİ ATTI: AQUA CITY 2010



Su temalı projeleriyle öncü, yaşam ve yatırım değerini yükselten Sinpaş, bu kez "Aqua City 2010 ile İstanbul'a yeni bir renk sundu.

ABD'nin 42. Başkanı, William J. Clinton Derneği Kurucusu Bill Clinton ve Almanya 7. Başbakanı Şansölye Gerhard Schröder'in ağırlandığı "Sürdürülebilir Başarı için Liderlik Konferansı"nın ilkinin gerçekleştirdi.

2010

### İSTANBUL'UN MODERN SARAYLARI: İSTANBUL SARAYLARI



Boğaz'daki yalıların ve Boğaz çevresindeki semtlerin çağdaş bir bakış açısıyla yeniden yorumlandığı "İstanbul Sarayları"nın lansmanı yapıldı.

2011

LİDERLİK YOLUNDA TAKIM  
ARKADAŞINI SEÇTİ: JOSÉ  
MOURINHO



Gayrimenkul sektöründe yenilikçi ve cesur yaklaşımıyla dikkat çeken Sinpaş GYO, tanıtım kampanyaları için vizyonuyla en iyi örtüşen isim olan dünyaca ünlü teknik direktör José Mourinho ile anlaştı.

Sinpaş GYO'nun Bomonti'de inşa ettiği ofis projesi "TOWER" ve Sancaktepe'de yer alan "EgeBoyu" projesinin ön satışları başladı.

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

İştiraki Ottoman Gayrimenkul'le hayata geçirdiği Ottomare Suites Projesi, European Property Awards 2011'de "En İyi Çoklu Rezidans" kategorisinde Avrupa'nın en iyi projesi oldu.

2012

ANKARA'NIN İLK TEMALI  
KONUT PROJESİ:  
İNCEK LIFE



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

2013

BOSPHORUS CITY:  
EN İYİ  
KONUT PROJESİ



Bosphorus City, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Konut Projesi" seçildi.

# DOĞRU PROJELER

# SÜRDÜRÜLEBİLİR BAŞARI

## FİNANSAL VE OPERASYONEL GÖSTERGELER

Yeniliklere açık ve donanımlı yönetim kadrosuyla Sinpaş GYO, hayata geçirdiği tüm projelerle hissedarları, müşterileri ve iş ortakları açısından yüksek katma değer yaratmaktadır.

ÖZET FİNANSAL GÖSTERGELER (TL)	2011	2012	2013
Aktif Büyüklük	1.993.516.410	2.093.766.722	2.303.899.843
Satış Gelirleri	655.372.231	603.909.733	522.414.873
Net Dönem Kârı	140.010.918	75.786.232	18.545.007

## AKTİF BÜYÜKLÜK (TL)

2013 2.303.899.843

2012 2.093.766.722

2011 1.993.516.410

Küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklere ve yurt içi gayrimenkul sektöründe etkili olan durgunluğa rağmen Sinpaş GYO, 2013 yılında da aktif büyüklüğüyle paydaşlarına güven aşılamiştir.

## 31.12.2013 İTİBARIYLA PROJELENDİRİLEN VE ÜRETİLEN TOPLAM KONUT SAYISI VE PROJELERE GÖRE DAĞILIMI

PROJE	PROJELENDİRİLEN VE ÜRETİLEN KONUT SAYISI
Lagün	515
Bursa Modern Etap 1-3	1.466
Bosphorus City	2.796
Aqua City 2010	1.118
İstanbul Sarayları	1.206
iTower	213
EgeBoy (Eviya)	644
Ankara İncek Life (Alacaatlı)	548
<b>TOPLAM</b>	<b>8.506</b>



### 31.12.2013 İTİBARIYLA PROJELENDİRİLEN VE ÜRETİLEN KONUTLARIN ÖN SATIŞ DURUMU

PROJE	ÖN SATIŞI HENÜZ YAPILMAYAN KONUTLAR	ÖN SATIŞI YAPILAN VE TESLİM EDİLEN KONUTLAR	ÖN SATIŞI YAPILMIŞ OLUP HENÜZ TESLİM EDİLMEYEN KONUTLAR
Lagün	1	509	5
Bursa Modern Etap 1-3	660	791	15
Bosphorus City	154	2.600	42
Aqua City 2010	10	1.093	15
İstanbul Sarayları	107	830	269
iTower <sup>(*)</sup>	32	181	0
EgeBoy (Eviya)	13	0	631
Ankara İncek Life (Alacaatlı)	85	0	463
<b>TOPLAM</b>	<b>1.062</b>	<b>6.004</b>	<b>1.440</b>

<sup>(\*)</sup> Itower projesinde stokta bulunan bağımsız birimlerin liste fiyatları üzerinden mevcut hali ile yaklaşık %61 arsa sahibine (Sinpaş G.Y.O. A.Ş.) %39 yükleniciye (Fer Gayrimenkul Geliştirme ve İnşaat A.Ş.) ait olacak şekilde paylaşılmasında taraflar mutabık kalmışlardır. Buna göre yapılan stok paylaşımı sonucunda arsa sahibi toplam 32 adet bağımsız birimin, yüklenici ise 17 adet bağımsız birimin mülkiyetini alacak şekilde paylaşmışlardır. 17 adet ünite için arsa satış faturası kesilmiştir ve satış ve teslim rakamlarımız içerisinde yer almaktadır.

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 dolaşımında bulunmaktadır.

Bugüne kadar 15 bin kişiyi ev sahibi yapan Sinpaş GYO, 2013 yılında geliştirmekte olduğu İstanbul Sarayları, Itower, Bursa Modern, Bosphorus City gibi projelerini ilişkin ön satış ve teslimatlarına devam etmiştir. Attığı başarılı adımlarla büyümesini hız kesmeden sürdüren Sinpaş GYO'nun iştirak şirketi Eviya'nın EgeBoy projesinin inşaat ve ön satışları devam etmektedir.

2013 yılsonu itibarıyla Sinpaş GYO tarafından projelendirilen ve üretilen toplam konut sayısı 8.506'ya, ön satışı yapılan konut sayısı 7.444 ulaşmış olup bu konutların 6.004 adedi alıcılarına teslim edilmiştir. Bunun yanı sıra Şirket, 2013'te toplam 41 adet ticari birimin satışını gerçekleştirmiştir.

# STRATEJİK VE İSTİKRARLI BÜYÜME

## SİNPAŞ GYO'NUN STRATEJİ PLANI

Gerek küresel ekonomik krizin gerekse GYO sektöründeki belirsizlik ve olumsuzluklara rağmen Sinpaş GYO, 2013 yılında istikrarlı büyümesini sürdürmüştür.

2014 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 2014 yılını oldukça hareketli bir biçimde geçirmesi beklenmektedir.

Gerek küresel ekonomik krizin gerekse GYO sektöründeki gündem maddelerinin yarattığı belirsizlik ve olumsuzluklara rağmen Sinpaş GYO, 2013 yılında istikrarlı büyümesini sürdürmüştür. Sinpaş GYO, 2013 yılında toplam 981 adet konut ve 41 adet ticari ünitenin ön satışını gerçekleştirerek 554 milyon TL'lik bir önsatış hasılatı elde etmiştir. Bugüne kadar Bosphorus City, İstanbul Sarayları ve Lagün gibi prestijli projeleriyle gayrimenkul sektörünün önde gelen şirketleri arasında yer alan Sinpaş GYO, 2014 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, 2014 yılı içinde

Bomonti, Ankara Çankaya, Sancaktepe-Samandra, Ankara Büyükesat ve Ege Yakası/Halkalı olmak üzere beş yeni projenin satışına başlamayı planlamaktadır. Ayrıca, İncek Life projesinin yeni etaplarında 363 yeni ünitenin satışa sunulması planlanmaktadır. Sinpaş GYO'nun sunduğu kaliteli ve özgün yaşam tarzını İstanbul ve Ankara şehir merkezine getiren bu projelerin satışıyla 2014 yılında da Şirket cirosunun önemli oranda artması öngörülmektedir.

Yeni projelerle birlikte, 2014 yılında 3.188 adet konut daha arz edilmesi hedeflenmektedir.

Yatırımlarına hız kesmeden devam etmeyi planlayan Sinpaş GYO için 2014 yılı, sürdürülebilir büyüme stratejisini doğru ve yerinde kararlarla uyguladığı, hareketli bir yıl olacaktır.



# BENZERSİZ PROJELER

## ÜRETEN YAPI

### SİNPAŞ GYO'NUN İŞTİRAKLERİ

Sinpaş'ın prestijli projelerinden Lagün Projesi'nin yanı başında konumlanan EgeBoyu Projesi, Ege'nin mimarisi ve peyzajından ilham alınarak tasarlanmıştır.

Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. Sinpaş GYO'nun %99,9 oranında hisseyle ortak olduğu Eviya Gayrimenkul, "Evinde İyi Yaşa" vizyonunu baş harflerine taşıyarak 2011 yılında kurulmuştur. Eviya'nın ilk büyük projesi, İstanbul Sancaktepe'deki 40,5 dönüm arsa üzerine geliştirilen ve inşaatına Haziran 2012 yılında başlanan Ege Boyu Projesi'dir.

Sinpaş'ın prestijli projelerinden Lagün Projesi'nin yanı başında konumlanan EgeBoyu Projesi, Ege'nin mimarisi ve peyzajından ilham alınarak tasarlanmıştır. Ege'nin en güzel yöreleri ve mimari anlayışının İstanbul'a taşınacağı projede; alışılmış site yerleşim yaklaşımının dışına çıkılarak birbirini tekrar eden binalar yerine, farklı blok tiplerinin farklı meydan ve sokaklarda toplandığı, insanın keşfetme duygusunu harekete geçirecek bir yerleşim ve doku oluşturulmaktadır.

Alaçatı Meydanı, Foça Meydanı, Cunda Meydanı, Assos Meydanı, Bitez Meydanı ve Dalyan Meydanı'na sahip olan EgeBoyu'nda, tüm proje ve meydanların etrafını dolaşan 1.020 metre uzunluğunda bir bisiklet yolu bulunmaktadır. Projede ayrıca, içerisinde market, kuaför, kuru temizleme, terzi ve restoran olan Ege Çarşısı'nın da yer alması planlanmaktadır.

Sinpaş GYO, bağlı ortaklığı olan Eviya ile devralma suretiyle birleşmek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurmuş ve Genel Kurul onayı şartı ile izin alınmıştır. 20 Mart 2014 tarihli Olağanüstü Genel Kurul'da bu konu görüşülecek ve karara bağlanacaktır.

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



Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş. Sinpaş GYO'nun %24,9 oranında hisseyle ortak olduğu, 25 milyon TL nominal sermayeli Ottoman Gayrimenkul Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş., 14 Mart 2007'de kurulmuştur ve adını Ottomare Suits Projesi'yle duyurmuştur.

Bakırköy-Zeytinburnu sahilinde yer alan 15.500 m2 alanda, 29 kattan oluşan Ottomare Suits, büyüklükleri 69 ila 260 m2 arasında değişen ve 1+1'den 5+1'e kadar çeşitlenen kat bahçeli ve deniz manzaralı 361 daireden oluşmaktadır.

2011 Avrupa Gayrimenkul Ödülleri'nde "En İyi Çoklu Rezidans" kategori ödülünü kazanan Ottomare Suits, etkileyici mimarisiyle öne çıkarak İstanbul'un en lüks ve prestijli projeleri arasında yer almaktadır.  
www.ottomare.com.tr

#### SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

2008'de Sinpaş GYO'nun %7,4 hisseyle ortak olduğu SAF Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş., halka açık Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bünyesine katılmıştır ve iki şirket 2 Kasım 2011'de birleşmiştir.

31 Aralık 2013 itibarıyla 984 milyon TL piyasa değerine sahip olan Saf GYO, sektörün büyük GYO'ları arasında yer almaktadır. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'ya %6,93 oranında hisseyle ortak olmuştur.

SAF GYO'nun İstanbul'da bulunan gayrimenkullerin ekspertiz değerleri toplamı 1.930 milyon TL'ye ulaşmıştır. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık veren Saf GYO, ilk yatırımı Akasya Projesi'yle dikkatleri üzerine çekmiştir.

İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyünü bünyesinde barındıran SAF GYO, dinamik kadrosu ve çağdaş yaklaşımıyla büyük şehirlerde ticari ve konut ağırlıklı karma projelere imza atmaya devam edecektir.

www.safgyo.com



# HER KOŞULDA GÜVEN VEREBİLMEK

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Trend belirleyen inovatif yaklaşımıyla her zaman dinamik yapısını koruyan Sinpaş GYO, kuralları her dönem değişen sektörde hep yol gösterici olmaya devam etmiştir. Bunun yanı sıra Sinpaş, sektöründe her zaman iyi bir gözlemci olmayı, projelerini geliştirme sürecini bırakmamayı ve en iyi bildiği işte büyümeyi de prensip edinmiştir.

## **Avni Çelik**

Yönetim Kurulu Başkanı  
İnşaat Mühendisi (28983)



Değerli Hissedarlarımız, Değerli İş Ortaklarımız ve Müşterilerimiz,

2013 yılı global ekonomi açısından olumsuz beklentilerle başlamış olsa da, özellikle gelişmiş ülkeler açısından ikinci çeyrekte daralma yerini toparlanmaya bırakmıştır. Özellikle ABD, Japonya, İngiltere ve Almanya gibi önde gelen gelişmiş ülkelerin büyüme rakamlarında ilk çeyrek sonrasında net bir artış gözlemlenmiştir. Son çeyrek verileri ise artık Avro Bölgesi'nin de uzun süren resesyondan çıkmakta olduğuna işaret etmektedir.

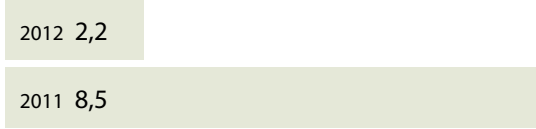
Buna karşın, gelişmekte olan ülkelerin büyüme performansları ise yılın üçüncü çeyreğinden itibaren bir yavaşlama sürecine girmiştir. ABD Merkez Bankası'nın (Fed) tahvil alımını azaltılacağı yönünde sinyaller vermesi ve akabinde yaşanan finansal çalkantılar, gelişmekte olan ülkelerin bu yavaşlayan ekonomik performansı üzerinde daha da bozucu etkiler yapmıştır. Özellikle cari açıkları büyük boyutlara ulaşmış gelişmekte olan ülkeler açısından bu gelişmeler ciddi bir risk olarak algılanmıştır.

Türkiye, 2013 yılında yaşanan olumsuzluklara rağmen önemli bir büyüme performansı sergilemiştir. IMF, Türkiye'nin, şu ana kadar açıklanan veriler ışığında 2013 için %3,8 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Bu büyüme beklentisi Türkiye'nin diğer gelişmekte olan ülkelere göre ilk etapta pozitif ayrıştığını göstermektedir. ABD'nin parasal genişleme politikasını sonlandıracağı işaretleri gibi ekonomik yapıyı doğrudan etkileyen gelişmeler ve bölgesel siyasi belirsizliklere rağmen hem ihracatın hem de iç talebin katkısıyla Türkiye, gelişmiş ülkelerin tümünden daha yüksek bir ekonomik büyüme gerçekleştirmiştir.

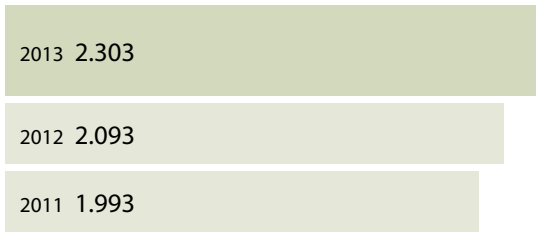
Yılın ilk iki çeyreği artan fon girişleri ve düşük kur beklentileriyle stratejik planlar yapılan bir dönem olurken, yılın ikinci yarısından itibaren özellikle Fed'in varlık alımında azaltmaya gidebileceğine ilişkin açıklamaları nedeniyle piyasalarda aşağı yönlü riskler artmıştır. Yurt içi piyasalarda oluşan yüksek volatilité sebebi ile yılın başında öngörülen düşük kur ve yüksek yurt içi talep beklentileri gerçekleşmemiştir. Türk Lirası'nın değer kaybetmesi, döviz ve kurların yükselişi, piyasalarda oluşan yüksek hareketlilik sebebi ile yatırım yapma kararlarında tereddüt oluşturabilecek pazar koşulları ortaya çıkmıştır.

Sinpaş GYO, her şeyden önce daima katma değer oluşturan yatırımlara odaklanan ve kendisini yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını iyileştirmeye adanmış bir şirket oldu.

#### TÜRKİYE EKONOMİSİ BÜYÜME ORANLARI (%)



#### SINPAŞ GYO TOPLAM VARLIKLAR (MİLYON TL)



Türkiye'de 2013 yılı başında yaşanan olumlu piyasa koşulları, kentsel dönüşümde alınan yol, mütakabiliyet yasası ile oturma izninin uzatılması ve özellikle kredi notunda artış ile yatırım yapılabilir seviyeye ulaşılması, inşaat başta olmak üzere tüm sektörlerle ilgili olumlu beklentileri artırmıştır. Öte yandan yılın ikinci yarısından itibaren TL'de görülen kayıplar talepler üzerinde baskı yaratmış, dolayısıyla sektör oyuncuları ve yatırımcılar da mevcut iklim nedeniyle daha ihtiyatlı bir pozisyon almaya başlamışlardır.

Ekonominin genel dinamiklerine doğrudan bağlı inşaat sektörü, 2013 yılı Eylül sonu itibarıyla %7,4 büyüyerek Türkiye'nin lokomotif sektörü olduğunu bir kez daha tescillemiştir. 2013 yılında gerçekleşen 1.157.000 adetlik konut satışı geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla ciddi bir yükselişe işaret etmektedir. Bu görünümde, yılın ilk bölümünde düşük seyreden konut kredisi faizleri ve KDV uygulamalarındaki belirsizliğin giderilmesinin konut talebine yönelik canlandırıcı etkisinin rolü büyük olmuştur.

Yapı sektöründeki genişlemede belirleyici olan bir diğer faktör ise, kamu altyapı yatırımlarının 2013 yılında ivme kazanmış olmasıdır. Kamu inşaat harcamalarındaki sıçrama haricinde inşaat sektöründeki büyümeyi tetikleyen diğer gelişmeler, yine geçtiğimiz yıl içerisinde kentsel dönüşüm projelerinde yaşanan artış ve mütakabiliyet koşulunu kaldıran yasanın etkilerinin görülmeye devam etmesi olmuştur. Öte yandan, yılın son döneminde faizde yaşanan artış, konut talepleriyle birlikte özel sektör inşaat harcamalarında daralmaya neden olmuştur.

Birbiri ardına seyreden bu değişime yukarıdan bakarsak, uzun vadede Türkiye ve sektörün önünün açık olduğunu belirtmekte fayda bulunmaktadır. Türkiye'nin yatırım cazibesi, özellikle inşaat sektörünün taşıdığı gelişmeye açık potansiyel, mütakabiliyette alınacak yol, nüfus artışına bağlı olarak her yıl 600 bin konut ihtiyacının olması ve kentsel dönüşüm, sektörün çok büyük potansiyeli olduğunu göstermektedir. İnşaat sektörünün 2 milyonun üzerinde istihdam sağlayan, tedarikçi, alt yüklenici, paydaşlar ve 200'ün üzerinde ilişkili sektör ve aileleri ile 8 milyon civarında kişiyi ekonomik olarak doğrudan ilgilendirdiği de göz ardı edilmemesi gereken çok önemli bir gerçekliktir.



Sinpaş için 2013 yılı, yatırımlarının hız kesmeden devam ettiği bir yıl oldu.

1974 yılından bu yana seramikten inşaata, madencilikten perakendeye çok geniş bir yelpazede faaliyet gösteren Sinpaş Grubu, bünyesindeki şirketlerle istikrarlı büyüme hedefiyle girdiği 2013 yılında kurumsal yapısını derinleştirme yolunda önemli adımlar atmıştır.

Trend belirleyen inovatif yaklaşımıyla her zaman dinamik yapısını koruyan Sinpaş GYO, kuralları her dönem değişen sektörde hep yol gösterici olmaya devam etmiştir. Bunun yanı sıra Sinpaş, sektöründe her zaman iyi bir gözlemci olmayı, projelerini geliştirme sürecini bırakmamayı ve en iyi bildiği işte büyümeyi de prensip edinmiştir.

2007 yılından bu yana gayrimenkul geliştirme alanında faaliyet gösteren ve sektörde lider firmalardan olan Sinpaş GYO, rekabette arayı açma doğrultusundaki azimli mesaisine 2013 yılında da devam etti. Halkalı'da İstanbul Sarayları ve Bosphorus City ile Bursa Modern projelerimizi "hemen teslim" noktasına getirmenin yanı sıra, bu projelerimizin satışlarını yıl boyunca ara vermeden sürdürdük. Sinpaş GYO olarak yılın ikinci yarısında ekonomik gelişmeleri izleyerek ve müşterilerimizin ihtiyaçlarına eğilerek, bünyemizde ödeme imkanlarını kolaylaştıran kampanyalar geliştirdik. Yıl içinde Ankara'daki ilk projemiz olan ve konseptiyle kenti ilk kez yeni bir yaşam anlayışı ile tanıştıran İncek Life'in inşaat ve satışlarında da hızla ilerledik.

2013 yılında Sinpaş GYO kalitesini şehir merkezine taşıyacağımız Şişli Bomonti, Ankara'da Çankaya, Gaziosmanpaşa ve Halkalı'da Eviya Gayrimenkul şirketimizle gerçekleştirdiğimiz Ege Yakası projelerinin geliştirme sürecine ise devam ettik. Özellikle Bomonti ve Çankaya'yı biri Ankara'nın, diğeri ise İstanbul'un simgesi olacak iki değerli projemiz olarak görmekteyiz.

Sinpaş GYO, her şeyden önce daima katma değer oluşturan yatırımlara odaklanan ve kendisini yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını iyileştirmeye adanmış bir şirket oldu. Şirketimiz, böylece sadece üstlendiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliğini yükseltti.

Sinpaş GYO'nun çevre konusundaki hassasiyeti bununla sınırlı kalmamaktadır. Projelendirmeden başlayarak üretimin her aşamasında çevrenin korunması için belirlenen dünya standartlarını harfiyen uyguluyoruz. Gelecek kuşaklara doğal yaşam alanları oluşturmak için öncelikle çevreyle ilgili yasa ve yönetmelikler ile çalışmalarımızın çevre standartlarına uygunluğundan emin oluyor, risk değerlendirmeleri yaparak kaza olasılıklarını ve çevreye olumsuz etkimizi minimize etmek üzere her türlü tedbiri alıyoruz. Çevreyle ilgili çalışmaları düzenli biçimde gözden geçirerek bu çalışmaların performansını sürekli olarak artırıyoruz.

Bu yıl 40'ıncı yılını kutlayan Sinpaş Grubu yeni yıla da ses getirecek projelerle giriyor.

Sinpaş Grubu olarak 40'ıncı yılımıza girdiğimiz 2014 yılı için hedef çitımızı biraz daha yukarı koyduk. Bu yılın da, 2013 yılında olduğu gibi sektöre öncülük ettiğimiz ve altına imzamızı koyduğumuz projelerle konuşulmaya devam edeceğimiz bir yıl olacağına inancımız tam. Ankara ve İstanbul'un simge projelerini hayata geçirmenin yanı sıra, sektörü ve piyasaları gözlemleyip sıradaki pek çok projemizi de devreye alarak ilerleyeceğiz.

Bugüne kadar olduğu gibi, 2014 yılında da değerli hissedarlarımızın desteği, çalışanlarımızın gayretleri ve müşterilerimizin güveni, hedeflerimize birer birer ulaşma yolunda itici gücümüz olmaya devam edecektir. Bu vesileyle, hissedarlarımıza, çalışanlarımıza ve tüm iş ortaklarımıza teşekkürlerimi sunuyorum.

Saygılarımla,

AVNİ ÇELİK  
Yönetim Kurulu Başkanı  
İnşaat Mühendisi (28983)

# YENİ PROJELERLE METREKARELERCE MUTLULUK ÜRETMEK

İCRA KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü önümüzdeki yıllarda da potansiyelini koruyacaktır.

**Ömer Faruk Çelik**  
Yönetim Kurulu Üyesi  
İcra Kurulu Başkanı

Değerli Hissedarlarımız, Değerli İş Ortaklarımız ve Müşterilerimiz,

Son dönemde artık sağlam temeller üzerinde durmaya başlayan Türkiye ekonomisi 2013 yılında önemli sınavlar vermiştir. Yılın başında Türkiye'nin kredi notunda artış ve yatırım yapılabilir seviyeye ulaşılması ile ülkeye fon girişlerinin artması ve düşük kur seviyesi beklentileri Amerikan Merkez Bankası'nın (Fed) varlık alımında azalmaya gidebileceğine ilişkin açıklamaları ve diğer siyasi ve ekonomik gelişmeler nedeniyle yerini piyasalarda dalgalanmaya bırakmıştır. Ekonomimiz her ne kadar 2013 yılının ilk dokuz aylık döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre % 4,0 büyüme kaydetmiş olsa da, yıl sonunda ortaya çıkan tablo itibarıyla TL beklentinin çok ötesinde değer kaybetmiş ve piyasalarda oluşan yüksek hareketlilik sebebi ile pazar koşulları stabil bir görünüm arz etmekten uzak kalmıştır. Gayrimenkul sektörü de müteakabiliyet yasası, oturma izninin uzatılması ve kentsel dönüşümün ivmelenmesi gibi sektöre canlılık getirecek unsurlardan güç alsa da, ekonomimizi kuşatan bu olumsuzluklardan özellikle yılın son bölümünde bir miktar etkilenme olmuştur.

Türkiye'deki gayrimenkul sektörü önümüzdeki yıllarda da potansiyelini koruyacaktır. Konut sektörü özelinde bakıldığında, TÜİK'in açıkladığı verilere göre, 2012'nin toplam 700.000 dolayındaki toplam konut satış adedi, 2013'de gerçekleşen 1.150.000 civarında satışla ciddi oranda aşımış görünmekte ve bu rakamlar konut satışında önemli patlama yaşandığı görünümünü oluşturmaktadır. Ne var ki, 2013 yılında konut satışlarındaki artış büyük ölçüde kentsel dönüşüm çalışmalarından kaynaklanmıştır. Öte yandan, yeni KDV düzenlemesi sebebiyle %1 KDV oranına sahip konutlara olan talepteki artış bu canlanmada



rol oynayan bir diğer unsur olarak göze çarpmaktadır. Sektörün dinamiklerine temelden etki eden bu faktörler, 2012 ve 2013 konut satış rakamlarını birebir kıyaslamamızın gerçekçi sonuçlar vermeyeceği açıktır.

Ekonomideki gelişmelere rağmen, nüfus artışına bağlı olarak her yıl yeni 600 bin, 2023 yılına kadar ise kabaca bir tahminle 7 milyon adet yeni konuta ihtiyaç duyulması, sektörün önünün kolay kolay kapanmayacağına güçlü işaretleri olmaktadır. Yurt içindeki talebin yanı sıra kentsel dönüşüm projelerinin arz ettiği potansiyel, inşaat şirketlerine uzun vadede projeksiyon yapma imkanı vermektedir. Öte yandan mütekabiliyet yasaasının çıkmasının ardından, yabancı yatırımcı girişi henüz umulan boyutta olmasa da, bu yıllarla birlikte görece toparlanma eğilimine girmiştir. Döviz kurlarının yeniden stabil ve istikrarlı hale gelmesiyle birlikte konut talebinin canlanacağı ve gelecekte ilgili riskler azaldığında sektörel büyümenin kaldığı yerden süreceği tahmin edilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul sektörünün önümüzdeki 20 yıl daha Türkiye ekonomisinin en önemli bileşenlerinden biri olacağını tahmin etmek gerçekçi bir yaklaşım olacaktır.

**Gayrimenkul sektöründe 40 yılı geride bırakan Sinpaş Ailesi yeni projelerle büyüyor.**

2013 yılında mevcut projelerimizden 1.000 civarında ön satış gerçekleştirdik. 2013 yılında dövizin yükselmesi ile birlikte parasını değerlendirmek isteyenleri gayrimenkule yönlendirmeyi hedefledik. Bu amaçla hazırladığımız “Çok Net” kampanyası büyük ilgi gördü diyebilirim.

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün son dönemde yakaladığı atılımların gerçekleşmesinde kilit bir rol üstlenen Sinpaş GYO'nun İcra Kurulu Başkanlığı görevinden 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ayrılmış olduğumu sizlere bildirmek isterim. Sinpaş'ın inşaat sektöründeki köklü deneyiminden güç alarak oluşturduğumuz Sinpaş GYO markasının başarı ve kaliteyle özdeşleşmiş yüksek itibarlı konumunun oluşmasında emeği geçen iş ortaklarımıza, hissedarlarımıza, çalışanlarımıza, müşterilerimize ve sosyal paydaşlarımıza teşekkürlerimi sunuyorum. İcra Kurulu Başkanlığım sürecinde elde ettiğimiz başarıların gelecek dönemde katlanarak büyümesi dileğiyle.

Saygılarımla,

**ÖMER FARUK ÇELİK**  
Yönetim Kurulu Üyesi  
İcra Kurulu Başkanı



**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 Müttevelli 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**  
Yönetim Kurulu Üyesi

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 Sinpaş GYO A.Ş.'de İcra Kurulu Başkanlığı'na atanmış, 2009 yılında ise Şirket'in 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 görevlerini 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 Hal'i'nin 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 Müdürü görevlerinde bulunmuştur. Mehmet Çelik, 2004 yılından bu yana Mikron's Mikronize A.Ş.'de Kurucu Ortak, 2007'den bu yana Yapımeç 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 Yapımeç Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

**Prof. Dr. Nazım Ekren****Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi,****Denetim Komitesi Üyesi**

1956 yılında İstanbul'da doğan Nazım Ekren, 1979 yılında Bursa İTİA İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun oldu. "Uluslararası Bankacılık ve Türkiye Örneği" konulu Doktora tezini 1985 yılında Uludağ Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü'nde tamamladı. 1989 yılında iktisat teorisi dalında YÖK tarafından doçentliğe yükseltildi. 1995 yılında Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü bankacılık anabilim dalında Profesör kadrosuna atandı. 2011 yılında İstanbul Ticaret Üniversitesi, Ticari Bilimler Fakültesi, Ekonomi Bölümünde profesör kadrosuna atandı. 1997 yılında, kısa dönem T.Vakıflar Bankası Genel Müdürü görevinde bulundu. 22. ve 23. dönemlerde İstanbul Milletvekili seçilen Ekren, AK Parti'de Ekonomik İşlerden sorumlu Genel Başkan yardımcılığı görevinde bulundu. 60. Cumhuriyet Hükümetinde ekonomik koordinasyonundan sorumlu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı olarak görev yaptı. 2011 yılından itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi rektörüdür.

**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 Kurum'un 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.





Seba Gacemer  
Genel Müdür

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü'nden mezun olan Seba Gacemer, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" satış uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak işe başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasını sağladı. Bilgisayar sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini, başka bir sektöre seçerek geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Türkiye'nin konut sektöründeki ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama ve satış faaliyetlerine kadar yönetti. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü yürüten Gacemer, 2014 yılı itibarıyla Sinpaş GYO Genel Müdürü olarak çalışmalarını sürdürmektedir.



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.



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 Demirdöküm'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.



### 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.



### Fatih Yılmazoğlu

Genel Müdür Yardımcısı

15 Nisan 1978'de Bayburt'ta doğdu. Balıkesir Üniversitesi Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun oldu. Çalışma hayatına 1999 yılında Sinpaş Yapı projesi olan Aqua City'de saha mühendisi olarak başlayan Yılmazoğlu, Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesinin şantiyesini yönetti. İnşaat sektöründe kazandığı bu tecrübelerle, 2008 yılında Lagün Proje Müdürü, 2010 yılında ise Kelebekia, Kelebekia Premium ve Liva Projeler Koordinatörü görevlerine getirildi. Halen Sinpaş Holding kuruluşu ve Türkiye'nin konut sektöründeki ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, Üretim, planlama ve ihaleden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

2013 YILI

FAALİYETLERİ





## GYO SEKTÖRÜ VE SINPAŞ

## 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'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.

31.12.2013 itibarıyla BIST'de işlem gören 30 GYO bulunmakta olup, bu şirketlerin toplam değeri 18,1 milyar TL seviyesindedir. TÜİK tarafından Ocak 2014'te yayınlanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'de toplam nüfus 76.667.864, il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı ise %91,3'tür. Bu temel rakamlar değerlendirildiğinde, Türkiye'de çekirdek aileye geçiş süreciyle birlikte konuta yönelik talebin önemli oranda artış göstereceği tahmin edilmektedir.

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, BIST-50 Endeksi'nde yer almaktadır.

# İNCEK LIFE (ANKARA)

Bir döneme damgasını vurmuş Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanan İncek Life, kendine özgü mahalle yapısına sahiptir.

## PROJE TİPİ

KONUT

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

548 KONUT

## TOPLAM ARSA ALANI

113.228 m<sup>2</sup>

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN

98.074 m<sup>2</sup>

## KONUM

ANKARA-İNCEK

## TESLİM TARİHİ

2014

Yeşil ve mavinin dengesinden ilham alınarak tasarlanan İncek Life, Gölbaşı İncek'de şehrin stresinden uzakta, göl kenarında doğayla iç içe yepyeni bir yaşam sunmaya hazırlanmaktadır. Bir döneme damgasını vurmuş Cumhuriyet Dönemi Türk mimarisinden ve kentin özgün konut yapılaşması olan Ankara evinden esinlenerek modern mimarinin çok özel peyzaj yaklaşımı ile yorumlanmasıyla tasarlanan proje, kendine özgü mahalle yapısına sahiptir.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, beş farklı tip blok ve iki farklı tip villa seçeneğiyle zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Tematik bahçeler, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve bisiklet yolları ile her yaşta bireyin zevk ve mutluluğunun düşünüldüğü projede, golften pilatese kadar uzanan zengin sportif ve sosyal olanaklar bulunuyor. Projenin en dikkat çekici bölgesi olan yüzülebilen biyolojik gölün ve plajının hemen önünde konumlanmış olan İncek Life Blue ise, muhteşem peyzajına rezidans hizmetlerini de ekleyerek doğanın kalbinde ayrıcalıklı ve lüks bir yaşam sağlamaktadır.

İncek Life'ın hemen yanında yer alan Bahçeşehir Koleji ise eğitimde önce kalite yaklaşımıyla öğrencileri, "kaliteli bir yaşama" yenilikçi, çözümleyici, bireysel yetenekleri geliştirici eğitim ve öğretim sürecine hazırlıyor.

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



Konsept Proje

# EGEBOYU/ SANCAKTEPE (EVIYA GAYRİMENKUL)

Modern çizgilere sahip balkonlar ve güneş kırıcı panellerle modern bir havaya kavuşturulan EgeBoyu, Ege kasabalarındaki sadeliği, sıcaklığı ve huzuru sunmaktadır.

## PROJE TİPİ

KONUT

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

644 KONUT

## TOPLAM ARSA ALANI

40.548 m<sup>2</sup>

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN

67.456 m<sup>2</sup>

## KONUM

İSTANBUL-SANCAKTEPE

## TESLİM TARİHİ

2014



Eviya Gayrimenkul'ün geliştirdiği Ege Boyu Projesi, 2013 yılında Anadolu Yakası'nın en beğenilen ve dikkat çeken projesi olarak İstanbul Sancaktepe'de yükselmektedir. Ege'nin doğal ve mimari özelliklerinden hareketle projelendirilen Ege Boyu, tatil beldelerinin rahat, huzurlu havasını İstanbullularla buluşturmaya amaçlamaktadır.

Ege'ye özgü cumbalardan, ahşap panjurlardan ve taş kaplamalardan ilham alınarak tasarlanan Ege Boyu, Ege'ye özgü ağaçlar ve bitkilerle oluşturulan peyzajı ile Ege kasabalarındaki sadeliği, huzuru ve sıcaklığı konut sahiplerine sunmaktadır.

40 bin 548 metrekarelik arazi üzerinde projelendirilen Ege Boyu, sadece Ege'ye özgü doğası ve mimarisi ile değil, sosyal olanakları ile de dikkat çekmektedir. Fitness center, spa, açık ve kapalı yüzme havuzları ve Türk hamamıyla rahat ve keyifli bir yaşam sunacak projede, araç sirkülasyonu yaşam alanlarının dışında tutulmuştur. Araç yollarının özel planı sayesinde, kapalı ve açık otoparklara ulaşım, site sakinlerini rahatsız etmeyecek şekilde planlanmıştır.

15 bloktan oluşan projede; stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ev tiplerinde olmak üzere, toplam 644 adet konut bulunmaktadır.

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



# iTOWER ŞİŞLİ/BOMONTI II (FER GAYRİMENKUL)

iTOWER Bomonti, metro istasyonlarının yakınında yer almasının yanı sıra usta mimarisiyle de İstanbul'a yeni bir değer kazandırmaktadır.

## PROJE TİPİ

OFİS

FerYapı ve Sinpaş GYO ortaklığı ile İstanbul'un en önemli ticaret merkezi Şişli Bomonti'de yükselen iTOWER Bomonti, FerYapı'nın geliştiriciliğini ve pazarlamasını üstlendiği, benzerlerinden ayrılan ince düşünülmüş ayrıntıları ve etkileyici mimarisi ile Türkiye'nin en iddialı ofis projesidir. Ayrıca Sinpaş GYO'nun bu alandaki ilk girişimi olma özelliğini de taşımaktadır.

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

213

A+ yeni ofis konsepti ile lanse edilen proje, Türkiye'nin ilk küçük metrekareli, nitelikli ofis projesidir. 30 katlı tek blokta, her katında 60 ila 800 m<sup>2</sup> arasında değişen 206 ofis ve yedi ticari alan bulunmaktadır. Bünyesindeki alışveriş merkezi, spor merkezi, back office-concierge hizmetleri, copy center, ortak toplantı salonları, özel yemek salonları, VIP lounge, VIP karşılama, hobi salonu, otopark, vale parking, arşiv odası, donanımlı güvenlik, depolama alanları, kat bahçeleri, IT hizmetleri gibi dev özelliklerle rezidans konforunu iş yaşamına taşımaktadır.

## TOPLAM ARSA ALANI

4.243 m<sup>2</sup>

Harcadığın kadar öde maliyet yönetim sistemi ile ortak kullanım alanları dışında, pay ölçerli ısıtma sistemi, kat bazında bağımsız çözümlenmiş havalandırma sistemi ve ofisler için tasarlanmış soğutma sistemi sayesinde harcanıldığı kadar ödenerek yönetim giderleri minimuma indirilebilmektedir.

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN

23.651 m<sup>2</sup>

## KONUM

İSTANBUL- ŞİŞLİ/BOMONTI

iTOWER Bomonti, 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 almasının yanı sıra usta mimarisiyle de İstanbul'a yeni bir değer kazandırmaktadır.

## TESLİM TARİHİ

2013-2014

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





Konsept Proje

# İSTANBUL SARAYLARI

Nadide çiçekler ve saray tepelerinde insan eliyle serilmiş halı gibi duran çemen sofalar İstanbul Sarayları'nı tamamlayan ince dokunuşlar arasında yer almaktadır.

## PROJE TİPİ

KONUT

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

1.206

## TOPLAM ARSA ALANI

124.201 m<sup>2</sup>

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN

167.577 m<sup>2</sup>

## KONUM

İSTANBUL- KÜÇÜKÇEKMECE

## TESLİM TARİHİ

2013-2014



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

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

Saray mimarisine has özel bahçeler, çeşmeler, şadırvanlar, cihannümalar, tonozlar, ferforjeler, geniş avlular, yüksek tavanlı giriş ve kat holleri, büyük ve görkemli kapılar gibi saraylar şehrine çağırın mimari detaylara sahip projede, peyzajın saray bahçelerini aratmayacak nitelikte olmasına özen gösterilmiştir. Fıstık çamı, çınar, servi, erguvan gibi İstanbul'un korularının, meydanlarının simgesi olmuş vazgeçilmez ağaçları projenin dört bir yanında yer almaktadır. Ayrıca Boğaziçi'nin bitki karakterini oluşturan nadide çiçekler ve saray tepelerinde insan eliyle serilmiş halı gibi duran çemen sofalar da İstanbul Sarayları'nı tamamlayan ince dokunuşlar arasında yer almaktadır.

Projede spor merkezi, yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol-voleybol sahası, çocuk oyun alanları, restoranlar ve kafeler yer alıyor.

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





Konsept Proje

# AQUA CITY

## 2010

56 ila 288 m<sup>2</sup> arasında 63 farklı daire seçeneği sunulan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ama şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır.

### PROJE TİPİ

KONUT

### TOPLAM ÜNİTE SAYISI

1.118

### TOPLAM ARSA ALANI

55.969 m<sup>2</sup>

### TOPLAM SATILABİLİR ALAN

121.667 m<sup>2</sup>

### KONUM

İSTANBUL-SANCAKTEPE

### TESLİM TARİHİ

2012-2013

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

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

Aqua City 2010 sakinlerine sunulan imkânlar arasında yarı olimpik açık havuz, skylight'lı 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 restoran, şarküteri, kuru temizleme, eczane, yürüyüş ve bisiklet parkuru yer almaktadır.

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





Konsept Proje

# BOSPHORUS CITY

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.

## PROJE TİPİ

KONUT

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

2.796

## TOPLAM ARSA ALANI

246.092 m<sup>2</sup>

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN

347.867 m<sup>2</sup>

## KONUM

İSTANBUL-KÜÇÜKÇEKMECE

## TESLİM TARİHİ

2010-2013

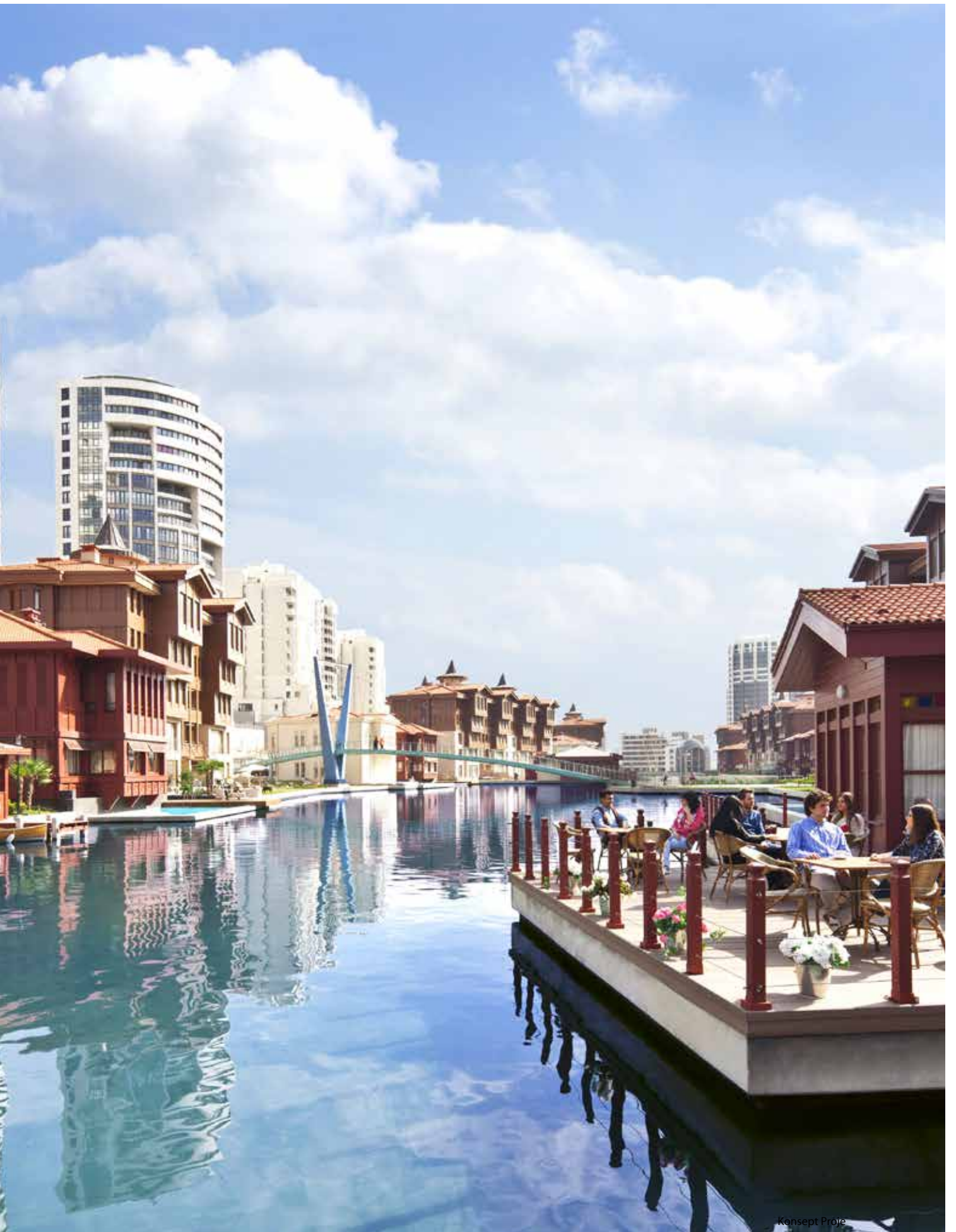
Türkiye'nin ilk, dünyanın sayılı konsept konut projelerinden biri olan Bosphorus City, İstanbul Boğazı'nı ve Boğaz yaşamını Küçükçekmece'ye taşımaktadır. Küçükçekmece'de yer alan projede, İstanbul Boğazı'nın tüm doğal ve tarihî değerleriyle yeniden ele alınarak geleneksel mimari ile modern yaşamı bugünün koşullarına göre yorumlanmıştır.

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

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ila 653 m<sup>2</sup> arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m<sup>2</sup>'lik konut alanına ek olarak 3.150 m<sup>2</sup>'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır. Bosphorus City sakinleri, bölgenin en geniş çaplı sosyal tesisindeki süpermarket, restoran ve diğer mağazalardan intercom ile diledikleri zaman evlerine sipariş verebilmektedir. Ayrıca site içinde ücretsiz servis ve boğazdan tekneyle ulaşım olanağı da bulunmaktadır.

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





Konsept Proje

# BURSA MODERN

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

## PROJE TİPİ

KONUT

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşmaktadır. Büyük şehrin tüm sosyal yaşam olanaklarını içinde barındırarak alternatif bir şehir oluşturan proje, Bursa'nın Demirtaş bölgesinde, kent meydanına 10 dakika mesafede bulunmaktadır.

## TOPLAM ARSA ALANI

162.509 m<sup>2</sup>

Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere üç mahalleden oluşan Bursa Modern, sakinlerine 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m<sup>2</sup> gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanları ile sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunmaktadır.

## KONUM

BURSA-DEMİRTAŞ

Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren projede, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan Festival Meydanı ile içinde alışveriş mekânları, restoran ve fitness center'in bulunduğu Büyük Kulüp (Bursa Modern Çarşı), zengin sosyal olanaklarıyla site yaşamına renk katmaktadır.

## TESLİM TARİHİ

2010-2014

Sinpaş GYO, hayata geçirdiği projelerde konut sakinlerinin önceliklerinden biri olan eğitim olanaklarına özel önem vermekte ve bu konuda Bahçeşehir Kolejlere'yle iş birliği yapmaktadır. Bu çerçevede Bursa Modern'de, Büyük Kulüp içinde açılan 1.000 m<sup>2</sup>'lik Bahçeşehir Koleji Anaokulu ve Çocuk Bilim Müzesi'nin yanı sıra proje arazisi üzerindeki 10.000 m<sup>2</sup>'lik bir alana Bahçeşehir Koleji özel ilköğretim okulu yer almaktadır.

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



# LAGÜN

Sinpaş GYO'nun biyolojik gölet projesi, tasarımı ve uygulamasıyla pek çok ülkenin projelerini geride bırakarak dünyanın en iyisi seçilmiştir.

## PROJE TİPİ

KONUT

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

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

515

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

## TOPLAM ARSA ALANI

182.786 m<sup>2</sup>

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN:

136.684 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>'lik su alanıyla dünyanın en büyük biyolojik göleti olma özelliğini taşımaktadır. Biyolojik gölet oluşumunda su, herhangi bir kimyasal kullanılmadan 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.

## KONUM

İSTANBUL-SANCAKTEPE

## TESLİM TARİHİ

2009

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







# RUMELİ KONAKLARI

Rumeli Konakları, Kulüp Evi, cafe, fitness, tenis kortları, basketbol-voleybol sahası, çocuk oyun alanı, kamp alanı, şelaleli gölet ve yürüyüş parkuru ile VIP bir yaşam merkezi sunacaktır.

## PROJE TİPİ

VİLLA

İstanbul-Zekeriyaköy'de doğanın sakin kucağında premium konfor yaşamak isteyenler için tasarlanan Rumeli Konakları, kestane ağaçları ve zengin bitki örtüsüne sahip 10 bin m2 alanda, müstakil ve ikiz villalardan oluşmaktadır.

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

108

Manolya 359 m2, Frezya 369 m2 ve Lilyum 291 m2 olmak üzere üç tip villa seçeneği ile toplam 108 villa oluşmaktadır. Villalar iç mekânla dış mekânı arasındaki sınırları kaldıran mimarisiyle, Zekeriyaköy'ün doğal dokusunu ve atmosferini tamamlamaktadır.

## TOPLAM ARSA ALANI

55.969 m<sup>2</sup>

Orman ve deniz manzarasından maksimum düzeyde faydalanmaya imkân veren doğal eğimli arazide planlanan Rumeli Konakları'nda, geniş pencereler gün ışığından maksimum derecede yararlanmak için tasarlanmıştır.

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN:

101.000 m<sup>2</sup>

Modern mimarisiyle konforlu bir yaşam alanı sunan projede; geniş salonlar, teras ve havuza geçişi kolaylaştıran işlevsel plan sayesinde manzaraya açılmaktadır.

## KONUM

İSTANBUL-ZEKERİYAKÖY

İstenildiğinde evin geri kalanından tamamiyle bağımsız olarak kullanılabilen çatı katı ve ebeveyn sütleriyle farklı ve yenilikçi bir mimari anlayışa sahip Rumeli Konakları; Kulüp Evi, cafe, fitness, tenis kortları, basketbol-voleybol sahası, çocuk oyun alanı, kamp alanı, şelaleli gölet ve yürüyüş parkuru ile VIP bir yaşam merkezi sunacaktır.

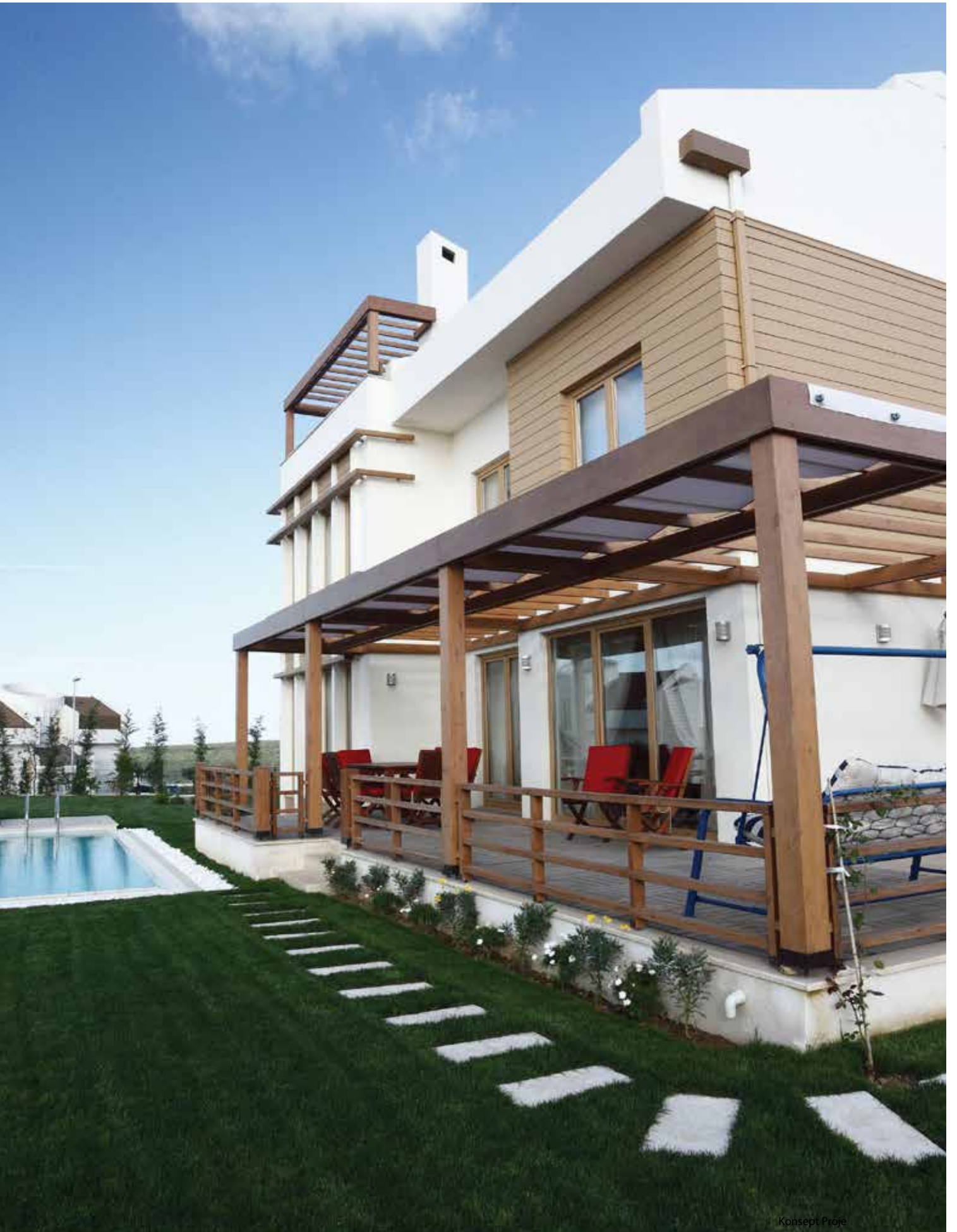
## TESLİM TARİHİ

2009

Rumeli Konakları sakinleri yaz aylarında İstanbul'un en gözde beach kulüplerinde masmavi denizin ve güneşin tadını çıkarırken, evlerine beş dakika uzaklıktaki Kilyos'ta balık keyfi yapabilecek, yemyeşil Zekeriyaköy Ormanı'nda dört mevsim yürüyüş yapabileceklerdir.

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





Konsept Proje

# AVANGARDEN

Çekmeköy'de yer alan Avangarden'da Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve 26 katlı London Tower olmak üzere üç farklı mimari yapıda 135 konut yer almaktadır.

## PROJE TİPİ

VİLLA

Yemyeşil vadinin iki yakasında uzanan suyollarına kurulu havuzlu bahçeleriyle modern yalılar, dairesel formla panoramik bir şekilde ormana ve yerleşime hâkim apartlar, Avangarden konseptini oluşturmaktadır.

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

135

Çekmeköy'de yer alan Avangarden'da Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve 26 katlı London Tower olmak üzere üç farklı mimari yapıda 135 konut yer almaktadır. Vadinin doğal yapısına uygun olarak oluşturulan yapay nehir ve peyzaj, maviyle yeşilin kucaklaştığı benzersiz bir ortam sunmaktadır. Vadinin iki yakasında, önünde boylu boyunca uzanan nehre bitişik havuzları ve bahçeleriyle sıralanan Amsterdam yalıları konumlanmıştır. Yalılarda, bahçelerin yanı sıra dev çatı teraslarına yerleştirilen özel havuzlar, her yalı için hizmetli evi, home theater, kapalı otopark, depo, çamaşırılık gibi alternatif mekânların yer aldığı sürpriz bir bodrum katı bulunmaktadır. Paris Residence ve Londra Tower ise, rezidans yaşamının tüm konfor ve ayrıcalıklarından yararlanmaya imkân veren bir mimari yaklaşımla şekillenmiştir.

## TOPLAM ARSA ALANI

55.969 m<sup>2</sup>

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN:

77.000 m<sup>2</sup>

## KONUM

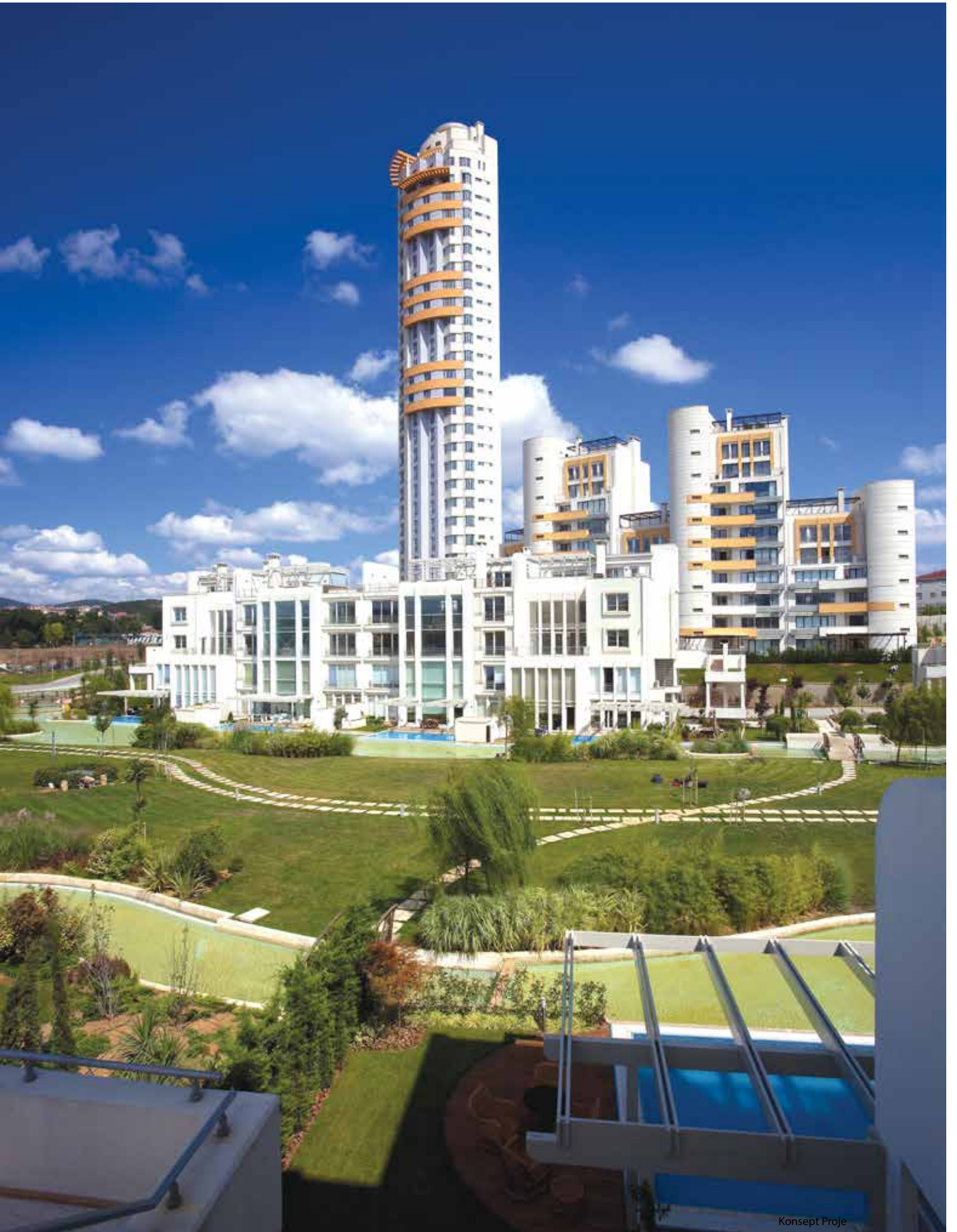
İSTANBUL-ÇEKMEKÖY

2+1'den 5+1'e kadar değişen konut seçenekleri, dev balkonları ve penthouse'ları bulunan apartları, fitness center'ı, saunası ve açık tenis kortuyla Avangarden, şehirden kopmadan şehri yaşamak isteyenler için tasarlanmıştır.

## TESLİM TARİHİ

2009

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



Konsept Proje

# EGE YAKASI/HALKALI (EVIYA GAYRİMENKUL)

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan Ege Yakası, Asos, Cunda, Foça ve Alaçatı olmak üzere 4 farklı etaptan oluşmaktadır.

## PROJE TİPİ

KONUT

Eviya Gayrimenkul'ün projesini geliştirdiği Ege Yakası, EgeBoyu'ndan sonra Ege'nin doğal, mimari ve estetik tüm özelliklerini Avrupa Yakası'na taşımaktadır. Sinpaş GYO'nun İstanbul Sarayları Projesi'nin hemen yanında konumlanan projede tahmini 547 konut bulunacaktır.

## TOPLAM ÜNİTE SAYISI

557 BAĞIMSIZ BÖLÜM

İstanbul'un giderek değer kazanan bölgelerinden Atakent'te yükselen Ege Yakası; sakız, zeytin, erguvan, lavanta, biberiye gibi Ege florasından, 40 farklı türden 23 bin 112 bitki ve ağaçla oluşturulan peyzajının yanı sıra doğal yiyecek özlemi çeken, kendi meyve ve sebzelerini yetiştirmek isteyenler için 20 metrekarelik tarla alanlarıyla, konut sahiplerine 'doğal' bir deneyim sunmaktadır.

## TOPLAM ARSA ALANI

38.000 m<sup>2</sup>

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan Ege Yakası, Asos, Cunda, Foça ve Alaçatı olmak üzere 4 farklı etaptan oluşmaktadır. Dekorasyonlu olarak teslim edilecek projenin ön satışları, 2014 yılının ilk aylarında başlayacaktır.

## TOPLAM SATILABİLİR ALAN:

547 KONUT +10 TİCARİ ALAN

Projeden ayrı girişli konumlanan 1+1 ve stüdyo dairelerin bulunduğu Ege Park Rezidans'ta ise VIP transfer hizmetinden, 7/24 Concierge hizmetine ve kuru temizleme servisine kadar ayrıcalıklı bir yaşam sunacak birçok rezidans hizmeti bulunmaktadır.

## KONUM

İSTANBUL - ATAKENT



Konsept Proje

# ÜSTÜN MARKA BİLİNİRLİĞİ

## ÖN SATIŞ PERFORMANSI

Sinpaş GYO'nun konut projelerinde süregelen ön satış başarısının ardında 40 yıllık köklü geçmişi ve entelektüel birikiminin yanı sıra marka değeri ve müşteriye verdiği güven yatmaktadır.

Sinpaş GYO'nun konut projelerinde süregelen ön satış başarısının ardında 40 yıllık köklü geçmişi ve entelektüel birikiminin yanı sıra marka değeri ve müşteriye verdiği güven yatmaktadır.

### Ön Satışlar

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 kitlesinin 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 bilançoya 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 yandaki tablodaki gibidir. Şirket, konut projelerini tamamlayıcı nitelikte yer alan ticari ünitelerin de kiralama ve satışını gerçekleştirmeye başlamıştır.





YILLAR İTİBARIYLA ÖN SATIŞLAR	LAGÜN	BURSA MODERN 1.,2. VE3. ETAPLAR	BOSPHORUS CITY	AQUA CITY 2010	İSTANBUL SARAYLARI	İTOWER (FER GAYRİMENKUL)	EGE BOYU (EVIYA) (1157-1)	ALACAATLI (İNCEK LIFE)	TOPLAM
31.12.2007 İtibarıyla Satılan Konut Adedi		217	207	424					
31.12.2007 İtibarıyla 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 İtibarıyla Satılan Konut Adedi		336	384	1.889	-	-	-	-	2.609
31.12.2008 İtibarıyla 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 İtibarıyla Satılan Konut Adedi	369	413	2.294	737	-	-	-	-	3.813
31.12.2009 İtibarıyla 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 İtibarıyla Satılan Konut Adedi	379	514	2.393	869	425	-	-	-	4.580
31.12.2010 İtibarıyla 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 İtibarıyla Satılan Konut Adedi	460	570	2.592	1.008	662	126	172	-	5.590
31.12.2011 İtibarıyla 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 İtibarıyla Satılan Konut Adedi	506	706	2.578	1.087	885	156	549	346	6.813
31.12.2012 İtibarıyla Satılan Konutlardan 2013 Yılı İçinde İptal Edilen Konut Adedi	(1)	(23)	(33)	(8)	(39)	0	(16)	(4)	(124)
2013 Yılı İçinde Satılan Konut Adedi	9	123	97	29	253	25	98	121	755
31.12.2013 İtibarıyla Satılan Konut Adedi	514	806	2.642	1.108	1.099	181	631	463	7.444
Projede Üretilen Toplam Konut Adedi	515	1466	2.796	1.118	1.206	213	644	548	8.506
Satış Tamamlanma Oranı (%)	99	55	95	99	91	85	98	85	88

(\*) Şinpaş GYO, 2012 yılında konut projelerini tamamlayıcı nitelikte yer alan ticari ünitelerin kiralama ve satışını da gerçekleştirmeye başlamıştır. Bu bağlamda, 2013'te toplam 41 adet ticari birimin satışı gerçekleşmiştir.

# SEKTÖRDE FARK YARATABİLMEK

## PROJE SÜREÇLERİ

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

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:

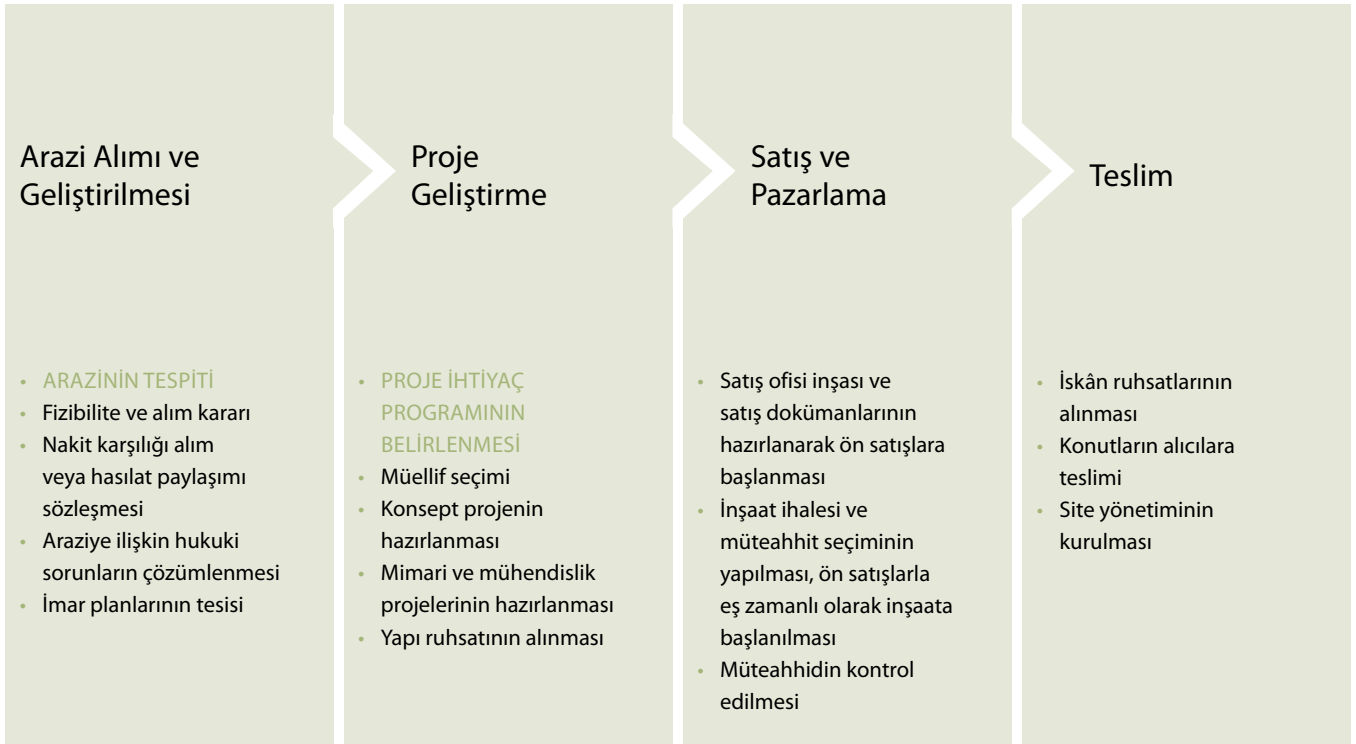
Satın alınan arsaya ait hissedar veya imar problemlerinin tespit edilmesi halinde, öncelikle söz konusu problemler çözülerek arsa, üzerinde proje geliştirmeye hazır duruma getirilir.

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:



## PROJE GELİŞTİRME SÜRECİNDE GELİNEREN AŞAMALAR

Yaptığı projelerle ülkemize değer katacak konutlar üretme amacıyla yola çıkan Sinpaş GYO, 2013 yılında satış hedeflerine ulaşmanın gururunu yaşamaktadır.

PROJE/ ARSA	ARAZİ ALANI VE GELİŞTİRİLMESİ	PROJE GELİŞTİRME	SATIŞ PAZARLAMA VE İNŞAAT	TESLİM
LAGÜN				
AQUACITY 2010				
BOSPHORUS CITY				
İSTANBUL SARAYLARI				
İTOWER ŞİŞLİ				
BURSA MODERN 1-3				
EGEBOYU (EVIYA)				
ANKARA ALACAATLI (İNCEK)				
BOMONTİ (ŞİŞİ)				
ANKARA ÇANKAYA				
İNCEK BLUE				
EGE YAKASI (HALKALI)				
ANKARA BÜYÜKESAT (GOP)				
SANCAKTEPE				
ÇAKMAK				
MARMARİS				
BURSA MODERN 4-6				
ANKARA POLATLI				
TOPLAM	%20	%40	%80	%100

# GÜÇLÜ ARSA PORTFÖYÜ

## PROJE GELİŞTİRİLMESİ PLANLANAN ARSA VE ARAZİLER

Sinpaş GYO tarafından geliştirme çalışmaları devam eden projelerin mimari estetik ve kalite açısından Türkiye gayrimenkul sektörünün gelişimine önemli katkılar sunması beklenmektedir.

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.

### İSTANBUL ÜMRANİYE, ÇAKMAK

#### TAHMİNİ ÜNİTE SAYISI

1.184

#### TOPLAM ARSA ALANI

88.823 m<sup>2</sup>

#### TAHMİNİ SATILABİLİR ALAN:

155.654 m<sup>2</sup>

### SANCAKTEPE (İSTANBUL SAMANDIRA)

#### TAHMİNİ ÜNİTE SAYISI

801

#### TOPLAM ARSA ALANI

50.100 m<sup>2</sup>

#### TAHMİNİ SATILABİLİR ALAN:

103.331 m<sup>2</sup>

### GAZİOSMANPAŞA (ANKARA BÜYÜKESAT)

#### TAHMİNİ ÜNİTE SAYISI

623

#### TOPLAM ARSA ALANI

22.572 m<sup>2</sup>

#### TAHMİNİ SATILABİLİR ALAN:

97.000 m<sup>2</sup>

### POLATLI (ANKARA POLATLI)

#### TOPLAM ÜNİTE SAYISI

1.600

#### TOPLAM ARSA ALANI

280.812 m<sup>2</sup>

### MARMARİS (MUĞLA-MARMARİS) MUĞLA MARMARİS

#### TAHMİNİ ÜNİTE SAYISI

468

#### TOPLAM ARSA ALANI

173.478 m<sup>2</sup>

#### TAHMİNİ SATILABİLİR ALAN:

138.607 m<sup>2</sup>

## YATIRIMCI İLİŞKİLERİ VE BIST PERFORMANSI

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

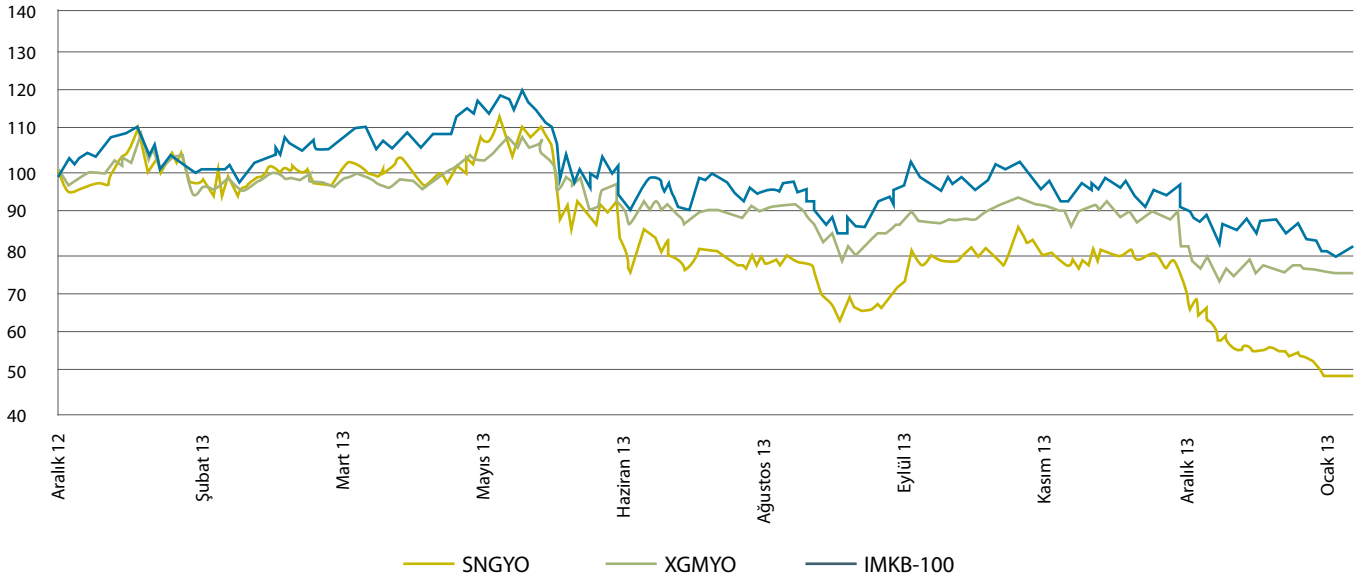
Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne gerek Şirket internet sayfası üzerinden gerekse diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2013 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/ konferanslarına katılım sağlanması,
- Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,

- Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- Özel durum açıklamalarının BIST'e bildirilmesi,
- Mali tabloların ve portföy değer tablolarının internet sitesinde açıklanması,
- İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- Düzenleyici kuruluşlarla (SPK, BIST, 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.

BIST'de SNGYO hisse koduyla işlem gören Sinpaş GYO'nun 2013 yılında BIST-100 endeksi ve GYO endeksinde göreceli performansı aşağıdaki gibidir:



# SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK

## İNSAN KAYNAKLARI

Sinpaş GYO Ailesi, her biri alanında yetkin ve donanımlı, topluma ve çevreye karşı sorumlu bireylerden meydana gelmektedir.

Sinpaş GYO çalışanları, gayrimenkul sektörünün liderlerinden biri konumundaki Şirket'in bu başarısında en büyük rolü üstlenmektedir. Başarının sürdürülebilirliğinde insan gücünün önemini 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 186 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.

Ana 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.

2013 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere tahakkuk eden toplam net ücretler 3.961.144 TL ve toplam sağlık sigortası 11.904 TL'dir.

# TOPLUMSAL GELİŞİME KATKI SAĞLAMAK

## KURUMSAL SOSYAL SORUMLULUK VE BAĞIŞ POLİTİKASI

Kurulduğu günden beri geleceğe miras konutlar inşa eden Sinpaş GYO, sosyal sorumluluk çerçevesinde desteklediği bu kampanyayla sağlık ve umut dolu bir geleceğin temellerini atmıştır.

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.

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.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Bağış Politikası  
17.05.2012 tarihli Şirket Olağan Genel Kurulu'nda Şirket Bağış Politikası kabul edilmiştir.

Sinpaş GYO'nun gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda Ana 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, 2013 yılı içerisinde toplam 2.147.837,92 TL bağış gerçekleştirmiştir. Söz konusu bağışların büyük bir kısmını öğrenci bursları oluşturmaktadır.

Yıl İçinde Yapılan Bağışlar

## ÖĞRENCİ BURSLARI

2.047.787 TL

## DİĞER BAĞIŞ, YARDIM VE BURSLAR

100.050 TL

# KALİTE VE GÜVENİLİRLİK ODAKLI ÇALIŞMAK

## KALİTE VE ÇEVRE POLİTİKASI

Mutlu bir toplumun ancak mutlu bireyler ile oluşabileceğine inanan Sinpaş GYO, faaliyetlerinin her aşamasında yüksek müşteri memnuniyetini gözetmektedir.

### 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 konutları yer 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.

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 laboratuvar da 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 TS 802, 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 çalışmaları düzenli biçimde gözden geçirek bu çalışmaların performansını sürekli olarak artırmak.

# ŞEFFAF, DÜRÜST, GÜVENİLİR İLETİŞİM

## ETİK KURALLAR

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

Şirket Yönetim Kurulu 07.02.2012’de Şirket Etik Kuralları’nı belirleyerek 17.05.2012 tarihli Şirket Olağan Genel Kurulu’nda söz konusu 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 ahlaki ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim’e bildirilmelidir.

- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetim'e iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile 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 Alınıp Verilmesi

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

#### Müşteriler, Rakipler, Tedarikçiler

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

# KURUMSAL DEĞERLERİ YÜKSELTMEK

Sinpaş GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.

## 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 sunulur Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.



# HUKUKİ

# AÇIKLAMALAR

## 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 dağıtımını 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 kârın 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

### SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ESAS SÖZLEŞME TADİL METNİ

#### ESKİ METİN

##### BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

###### Madde 7.

Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur. Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.

#### 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 ulaşamamış 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.

#### YENİ METİN

##### BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

###### Madde 7.

Şirket yasal hükümler çerçevesinde kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde her nev'î tahvil, kâr ve zarar ortaklığı belgeleri, finansman bonoları, hisse senedine dönüştürülebilir tahvilleri ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca uygun görülecek diğer her türlü borçlanma araçlarını ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma araçlarının limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Borçlanma aracı ihracına karar vermeye ve ihraçla ilgili olarak azami miktarların, türünün, vadenin, faiz ve diğer şartların belirlenmesine Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Yönetim Kurulu yetkilidir. Yapılacak ihraçlarda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatta yer verilen düzenlemelere uyulur.

#### SERMAYE VE PAYLAR

###### Madde 8.

Şirket'in 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 Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2010-2014 yılları (5 yıl) için geçerlidir. 2014 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış 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 Kurulu'ndan 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 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 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.

**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 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 ÜNVANI	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
<b>TOPLAM</b>			<b>600.000.000,00</b>	<b>600.000.000,00</b>

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.

HİSSEDARIN ADI SOYADI/ TİCARET ÜNVANI	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
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	A	Nama	19.711.696,72	19.711.696,72
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	B	Nama	163.826.101,66	163.826.101,66
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret 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	294.000.000,45	294.000.000,45
<b>TOPLAM</b>			<b>600.000.000,00</b>	<b>600.000.000,00</b>

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 esas 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 değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydedişirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

#### İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

##### Madde 9.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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.

#### YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

##### Madde 14.

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, 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.

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 değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydedişirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Çıkarılan hisseler tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe yeni hisse çıkartılamaz.

#### İMTİYAZLI MENKUL KIYMETLER

##### Madde 9.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz.

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.

İmtiyazlı paylarının devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir.

#### YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

##### Madde 14.

Şirket'in idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, genel kurul tarafından 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 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.

Azil, istifa, vefat veya Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi uyarınca üyelik sıfatı kalkan Yönetim Kurulu üyeliklerine, Yönetim kurulunca Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak üye seçilir. Bunlar, genel kurulun ilk toplantısına kadar görev yaparlar. Genel kurulca kabul edilirse, kendilerinden önceki üyelerin görev sürelerini tamamlarlar.

Tüzel kişi ya da kişiler yönetim kurulu üyesi olabilirler. Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, Şirket'in internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir. Yönetim kurulu üyesi olan tüzel kişi, kendi adına tescil edilmiş bulunan kişiyi her an değiştirebilir.

Tüzel kişi adına tescil edilecek kişinin tam ehliyetli olması şarttır.

#### 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.

#### 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.

Şirket yönetim kurulu toplantısına katılma hakkına sahip olanlar bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak Elektronik Toplantı Sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda şirket sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirtilen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulunun elektronik ortamda yapıldığı hâllerde bu esas sözleşmede öngörülen toplantı ile karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

## ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

### 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.

## ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ

### 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.
- Ortaklığa işletmecilik hizmeti veren şirketler.

#### 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,
- Ortaklığa işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine 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 işlemlerinde 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.

### ŞİRKETİ YÖNETİM VE İLZAM

#### Madde 19

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, yetkilerinin tamamını veya bir kısmını kendi üyeleri arasından veya hariçten tayin edeceği murahhaslara veya pay sahibi olmaları zorunlu bulunmayan müdürlere bırakabilir.

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 işlemlerinde 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.

### YÖNETİM, TEMSİL VE İLZAM

#### Madde 19

Şirket, yönetim kurulu tarafından yönetilir ve dışarıya karşı temsil ve ilzam olunur. Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuatla ve genel kurulca kendisine verilen görevleri ifa eder.

Yönetim kurulu görev süresini aşan sözleşmeler akdedebilir.

Şirket tarafından verilecek bütün belgelerin ve Şirket'i ilzam edecek her türlü sözleşme, bono, çek ve benzeri tüm evrakların geçerli olabilmesi için, bunların; Şirket unvanı altına atılmış ve Şirket'i ilzama yetkili en az iki kişinin imzasını taşıması gereklidir.

Yönetim kurulu, ilk toplantıda, kendi içinde, bir başkan ve bir başkan vekili seçer. Ayrıca yönetim kurulu, T.T.K'nın 375. Maddesi'nde sayılan devredilemez ve vazgeçilemez görev ve yetkileri saklı kalmak kaydıyla, yönetim yetkilerinin tamamını veya bir kısmını, düzenleyeceği bir iç yönergeye göre bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devredebilir. İç yönerge Türk Ticaret Kanunu'nun 367. Maddesi'ne uygun olarak düzenlenir.

Yönetim kurulu, Şirket'i temsil ve ilzam yetkisini bir veya daha fazla murahhas üyeye veya müdür olarak üçüncü kişilere devredebilir. En az bir yönetim kurulu üyesinin temsil yetkisini haiz olması şarttır.

Şirket'i temsil ve ilzam yetkili kişiler ve bunların ne şekilde imza edecekleri yönetim kurulu tarafından tespit ederek, tescil ve ilan edilir.

Yönetim, devredilmediği takdirde, Yönetim Kurulunun tüm üyelerine aittir.



### YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

#### Madde 21.

Yönetim kurulu üyeleri ile, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kişiler arasında son iki yıl içerisinde istihdam, sermaye veya ticari anlamda doğrudan veya dolaylı bir ilişki kurulmuş olması veya eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan veya sıhrî hısımlık bulunması durumunda, bu durumda bulunan yönetim kurulu üyesi bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Yönetim kurulu üyeleri kişisel menfaatlerine veya usul ve furuu ile eş dâhil üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının menfaatlerine olan hususların müzakeresine iştirak edemez. Bu hükme aykırı hareket eden üye, Şirketin, ilgili olduğu işlem sonucu doğan zararını tazmin etmek zorundadır.

### 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 Kanununun ilgili maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdür.

### BAĞIMSIZ DENETİM

#### Madde 24.

Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Yönetim Kurulu Türk ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca kurulması zorunlu bulunan komiteleri ilgili düzenlemelerdeki hükümlere uygun şekilde kurmakla yükümlüdür. Yönetim Kurulu, bu komitelerin dışında, Sermaye Piyasası Mevzuatı'na uymak şartıyla, Şirket işleri ile ilgili ihtiyaç duyulan komiteleri de kurma yetkisine sahiptir. Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

### YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

#### Madde 21.

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kişilerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

### DENETÇİ

#### Madde 22.

Her faaliyet dönemi itibarıyla genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gecikmeksizin denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin denetiminde Türk Ticaret Kanunu'nun 397 ila 406 ıncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

### GENEL KURUL TOPLANTILARI, GENEL KURUL TOPLANTISINA ELEKTRONİK ORTAMDA KATILIM

#### Madde 24.

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.

Şirket'in genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik ve Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik ve Tebliğ hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmesi sağlanır.

Olağan ve olağanüstü tüm genel kurul toplantıları ve bu toplantılardaki nisaplar Türk Ticaret Kanunu hükümlerine tabidir. Ancak Sermaye Piyasası Kanunu'nun Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerinde yer alan toplantı nisaplarında değişiklik yapan hükümleri saklıdır.

Genel Kurul Toplantıları, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ile TTK'nın ilgili maddeleri çerçevesinde yapılır.

#### 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.

#### GENEL KURULA ÇAĞRI VE İÇ YÖNERGE

##### Madde 25.

Genel Kurul ile ilgili tüm hususlar Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilan etmiş olduğu Kurumsal Yönetim İlkelerine uygun olarak düzenlenir.

Şirket yönetim kurulu, genel kurulun çalışma esas ve usullerine ilişkin kuralları içeren, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı tarafından ilan edilen biçime ve içeriğe uygun olacak bir iç yönerge hazırlar ve genel kurulun onayından sonra yürürlüğe koyar. Bu iç yönerge tescil ve ilan edilir.

Yönetim kurulu hazır bulunanlar listesini, kayden izlenen payların sahipleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca Merkezi Kayıt Kuruluşu tarafından sağlanacak "pay sahipleri çizelgesi" ne göre hazırlar.

Kayden izlenen paylar açısından genel kurul toplantısı tarihi ile sınırlı olarak pay devrinin yasaklanmasına ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri saklıdır.

Genel kurul toplantıya, şirketin internet sitesinde ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesinde yayımlanan ilanla çağrılır. Bu çağrı, ilan ve toplantı günleri hariç olmak üzere, toplantı tarihinden en az üç hafta önce yapılır. Pay defterinde yazılı pay sahipleriyle önceden şirkete pay senedi veya pay sahipliğini ispatlayıcı belge vererek adreslerini bildiren pay sahiplerine, toplantı günü ile gündem ve ilanın çıktığı veya çıkacağı gazeteler, iadeli taahhütlü mektupla bildirilir. Genel kurula çağrının şekli ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu'nun 414 üncü maddesi; genel kurula katılacak pay sahipleri ile ilgili olarak ise Türk Ticaret Kanunu'nun 415 inci maddesi uygulanır.

### 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.

### TOPLANTIDA KOMİSER 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.

### TEMSİLCİ TAYİNİ

#### Madde 28.

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler. Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devreden isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

### TOPLANTI YERİ

#### Madde 26.

Genel kurul toplantıları, Şirket merkezinde veya şirket merkezinin bulunduğu şehrin yönetim kurulunca uygun görülecek elverişli biri yerinde yapılır. Genel kurul toplantısının yönetim kurulu kararıyla Şirket merkezi dışında bir yerde yapılması halinde, bu yerin toplantıya ait davette belirtilmesi zorunludur.

### GENEL KURUL TOPLANTILARINDA BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI

#### Madde 27.

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin katılımı hakkında Türk Ticaret Kanunu'nun 407 nci maddesinin üçüncü fıkrası hükmü uygulanır. Bakanlık temsilcisinin gıyabında yapılacak genel kurul toplantılarında alınacak kararlar ve Bakanlık Temsilcisinin imzasını taşımayan toplantı tutanakları geçerli değildir.

### TEMSİLCİ TAYİNİ

#### Madde 28.

Genel kurul toplantılarında, pay sahipleri, paylarından doğan hakları kullanmak için genel kurula kendisi katılabileceği gibi, kendilerini diğer pay sahipleri veya dışarıdan tayin edecekleri temsilci veya vekiller aracılığı ile temsil ettirebilirler. Şirket'te pay sahibi olan vekiller, kendi oylarından başka, temsil ettikleri pay sahiplerinin sahip oldukları oyları da kullanmaya yetkilidir. Yetki belgesinin şeklini Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Temsilci sıfatıyla veya vekâleten oy kullanılmasında Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemelerine uyulur. Bir pay birden çok kişinin ortak mülkiyetinde ise, bunlar ancak kendi içlerinden veya dışarıdan seçecekleri bir temsilci vasıtasıyla genel kurula katılıp oy kullanabilirler.

### 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.

### 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 dahil 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.

### KARIN DAĞITIMI

#### Madde 33.

Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

### OY HAKKI VE OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

#### Madde 29.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantılarında, hazır bulunan pay sahipleri veya vekilleri oy haklarını genel kurulda, Türk Ticaret Kanununun 434. maddesi uyarınca paylarının toplam itibarı değeriyle orantılı olarak kullanır. Her türlü olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında; Şirket Genel Kurul Toplantılarının Esas ve Usulleri Hakkında İç Yönerge hükümleri uygulanacaktır.

### İLANLAR

#### Madde 30 .

Şirket tarafından yapılacak ilanlarda Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket' in internet sitesinde 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 dahil 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.

### KARIN DAĞITIMI VE YEDEK AKÇE

#### Madde 33.

Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen net dönem karından varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır. Net dönem karının taksiminde Sermaye Piyasası Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu tebliğlerine uyulur.

### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarda birinci temettü ayrılır.

### İkinci Temettü

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında imtiyazlı pay sahiplerine, katılma, kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 15. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara temettü avansı dağıtılabilir.

### ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ

#### Madde 35.

Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

### Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 519. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

### Birinci Temettü:

b) Kalan tutara varsa ilgili hesap yılı içinde yapılan başlıkların ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

### İkinci Temettü:

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

### İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 519 maddesinin ikinci fıkrasının (c) bendi gereğince ikinci tertip kanuni yedek akçe ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşme 'de pay sahipleri için belirlenen birinci kâr payı, nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve kâr payı dağıtımında kurucu ve adi intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyeleri ile Şirket'in memur, çalışan, işçilerine ve çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve benzer nitelikteki kişi/kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

f) Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. Maddesi çerçevesinde ortaklara kâr payı avansı dağıtılabilir.

Şirket, kâr dağıtımı, yedek akçe ayrılması ve kâr payı avansı dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili mevzuat düzenlemelerine uyar

### ŞİRKETİN SONA ERMESİ VE TASFİYESİ

#### Madde 35.

Şirketin sona ermesi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Tasfiye işlemleri üç kişilik bir tasfiye heyeti tarafından yürütülür. Bu memurları Genel Kurul seçer ve atar.

Tasfiye memurları kanun hükümleri uyarınca tasfiye işlemlerini yürütürler. Genel kurulca karşıt bir karar alınmadıkça bu memurlar birlikte hareket ederek tasfiye halindeki Şirket namına imza etmeye yetkilidir.

## HİSSE GERİ ALIM PROGRAMI

Piyasada meydana gelen dış etkenler, Şirket'in faaliyetlerinde sergilediği performansı yansıtmasına engel olabilmektedir. Bu tür durumlarda başvurulabilecek yatırım alternatiflerini değerlendiren Sinpaş GYO yönetimi, kendi hisselerini satın almayı gündeme alabilmektedir.

Bu doğrultuda, ilgili SPK kararının verdiği yetki çerçevesinde Sinpaş GYO, hisse geri alımına ilişkin bir program hazırlamış ve söz konusu program, 23.05.2013 tarihli Şirket Olağan Genel Kurulu'nda onaylanmıştır. Onay çerçevesinde, Yönetim Kurulu'na Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak Şirket hisselerinin gerekli görüldüğü durumlarda geri alınabilmesi için yetki verilmiştir.

Geri alım programı çerçevesinde 31.12.2013 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	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SINPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARIÇ)
Avangarden Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 5 adet bağımsız bölüm, 6787 parselde 1 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 parsellerde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazların değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	4.940.000 TL
Lagün Projesi	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 14 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	20.857.000 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 65 adet adet bağımsız bölümün sözleşme değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	24.304.000 TL
Bursa Modern Projesi	İstanbul	Reel	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,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.	27.12.2013	356.078.930 TL
Sancaktepe, Samandıra (Arsa)	Bursa	Harmoni	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde kayıtlı 'arsa' nitelikli taşınmazın piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2013	67.325.000 TL
Bosphorus City Projesi	Bursa	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 242 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	118.537.000 TL

BİNA, PROJE VE ARSA	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARIÇ)
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 610 adet bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespit edilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2013	289.697.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	26.12.2013	45.395.000 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 "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	30.12.2013	194.500.000 TL
Egeboyu Projesi (Eviya )	İstanbul	Prime	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	130.098.000 TL
Ankara Çankaya-Büyükesat (Arsa)	İstanbul	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 ( E:1) parselde kayıtlı 22.572 m2'lik alana sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	57.560.000 TL
The First Projesi	Ankara	Reel	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29269 ada 1 parsel üzerindeki The First projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	112.720.000 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.	26.12.2013	238.180.000 TL
Ankara Yenimahalle-Alacaatlı 7 Ad.Parsel	Ankara	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.	26.12.2013	10.864.000 TL
Marmaris	Ankara	Reel	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Beldesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m² yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m² yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	30.12.2013	189.100.000 TL
Ümraniye Çakmak 15 Adet. Parsel	Muğla	Harmoni	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.	30.12.2013	160.572.419 TL
Ankara Sincan (Polatlı) (Arsa)	İstanbul	Reel	Ankara ili, Sincan ilçesi (Polatlı), Temelli Mahallesi, Yenidoğan Köyü, Devretepe Mevkii, Ankara-Eskişehir karayoluna cepheli 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki toplam 280.812 m2 taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	10.670.000 TL
Küçükçekmece-Halkalı 4 Adet Parsel	Ankara	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	47.210.000 TL
Küçükçekmece-Halkalı 801 ada 25 ve 26 Parsel (Ege Yakası Projesi)	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı 41.885.56 m² taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2013	54.510.000 TL
	İstanbul	Reel			2.133.118.349 TL

## AVANGARDEN DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312001

## Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde Avangarden Projesinde 6837 parselde 5 adet bağımsız bölüm, 6787 parselde 1 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 itibari ile Avangarden Projesi'nde yer alan değerleme konusu 6 adet bağımsız bölüm ile 6838 ve 6785 sayılı parselde kayıtlı taşınmazların toplam değeri KDV hariç 4.940.000 TL (2.445.545 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD= 2.0200 TL)

## SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
4.940.000	2.445.545	1.809.524	5.395.365

## LAGÜN DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312003

## Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Sinpaş GYO Lagün bünyesindeki 14 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 itibariyle tamamlanmış olup portföyde yer alan bağımsız bölümlerin değeri tespit edilmiştir. Arsa sahibi ile yapılan hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca satış hasılatın %22,44'ü arsa sahibinin payı olup Sinpaş GYO'ya düşen pay toplam değer %77,56'sı olarak takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda; stok listesinde yer alan 14 adet bağımsız bölümdeki Sinpaş GYO A.Ş.'nin hissesinin 26.12.2013 tarihli değeri 20.857.000 TL olarak takdir edilmiştir. (1 USD = 2,0200 TL )

## 14 ADET TAŞINMAZDA SİNPAŞ GYO A.Ş.'NİN HİSSESİNİN DEĞERİ (%77,56)

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
20.857.000	10.325.248	7.639.927	24.611.260



**AQUACITY 2010 DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312005

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1 Pafta 1958 numaralı parsel üzerinde gerçekleştirilen Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 65 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 65 adet adet bağımsız bölümün Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sözleşme değeri 24.304.000 TL olarak belirlenmiştir. (1 USD = 2,0200 TL)

**65 ADET TAŞINMAZIN SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT SÖZLEŞMESİNİN DEĞERİ (%82,5)**

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
24.304.000	12.031.683	8.497.902	26.162.631

**BURSA MODERN PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2013 – 2013/SGYO/02

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Köyü, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21, 25, 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 'Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' portföyünde yer alan taşınmazların 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:**

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

## Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 27 Aralık 2013 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 356.078.930 TL olarak belirlenmiştir.

SONUÇ DEĞER TABLOSU				
GAYRİMENKUL	NİTELİK	TOPLAM DEĞER (TL)	TOPLAM DEĞER (USD)	TOPLAM DEĞER (EURO)
7727 Ada/1 Parsel	63 Adet B. Bölüm	17,214,000	8,214,000	5,999,400
301 Ada / 12 Parsel	525 Adet B. Bölüm	137,744,000	65,727,000	48,006,100
301 Ada / 13 Parsel	362 Adet B. Bölüm	94,665,000	45,171,000	32,992,367
301 Ada / 16 Parsel	38 Adet B. Bölüm	10,120,000	4,829,000	3,527,000
301 Ada / 20 Parsel	Boş Arsa	12,118,000	5,782,300	4,223,300
301 Ada / 21 Parsel	Trafo Alanı	15,469.31	7,381.45	5,391.21
301 Ada / 25 Parsel	Boş Arsa	24,624,000	11,749,800	8,581,900
301 Ada / 26 Parsel	Trafo Alanı	15,969.76	7,619.89	5,565.73
302 Ada / 5 Parsel	Trafo Alanı	13,965.94	6,664.09	4,867.37
302 Ada / 6 Parsel	Boş Arsa	53,081,000	25,328,500	18,499,600
302 Ada / 8 Parsel	Trafo Alanı	10,524.61	5,022.00	3,668.00
118 Ada / 2 Parsel	Sosyal Tesis Binası	5,240,000	2,500,400	1,826,200
118 Ada / 3 Parsel	Rekreasyon Alanı	492,000	234,800	171,500
119 Ada / 6 Parsel	Boş Arsa	199,000	95,000	69,400
119 Ada / 7 Parsel	Boş Arsa	306,000	146,000	106,600
119 Ada / 8 Parsel	Rekreasyon Alanı	220,000	105,000	76,700
<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>356,078,930</b>	<b>169,909,487</b>	<b>124,099,559</b>

## SONUÇ DEĞER TABLOSU

İSTANBUL İLİ, SANCAKTEPE İLÇESİ, SAMANDIRA MAHALLESİ 9006 ADA 3 PARSEL DEĞERLEME RAPORU  
ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2013 – 2013/SGYO/04

## Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 9006 Ada 3 parselde kayıtlı 'arsa' nitelikli taşınmazın 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:

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

**Değer Tespiti:**

Bu rapora konu olan arsa niteliğindeki gayrimenkulün, 27 Aralık 2013 tarihi itibarı ile toplam değeri KDV hariç 67.325.000 TL olarak belirlenmiştir.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	67.325.000 TL	\$ 32.125.304	€ 23.463.911
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gayrimenkul Değeri:	67.325.000 TL	\$ 32.125.304	€ 23.463.911

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0957-TL; 1,-Euro=2,8693-TL; (26.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

**BOSPHORUS CITY DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312004

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 242 adet bağımsız bölümün 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 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 242 adet taşınmazın 26.12.2013 tarihli toplam değeri 118.537.000 TL'dir.

(1 USD = 2,0200 TL )

**242 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ**

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
118.537.000	58.681.683	42.183.986	122.961.360

**İSTANBUL SARAYLARI DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2013 – SNP-1312006

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde gerçekleştirilen İstanbul Sarayları projesi kapsamında 610 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 bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## Değer Tespiti:

Rapor konusu 610 adet bağımsız bölümden oluşan projenin mevcut inşa seviyesine göre 27.12.2013 tarihli değeri 289.697.000 TL olarak tespit edilmiştir. (1USD= 2,0200 TL)

## PROJENİN MEVCUT İNŞA SEVİYESİNE GÖRE 610 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL)
289.697.000	143.414.356	103.095.018	296.294.300

## I TOWER PROJESİ (ŞİŞLİ 1157 - 3) DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – 2013/SGYO/01

## Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Merkez Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'nde "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." portföyünde yer alan toplam 32 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 Portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

## Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan 32 adet bağımsız bölümün, 26 Aralık 2013 tarihi itibarı ile piyasa değeri 45.395.000 TL olarak belirlenmiştir.

Gayrimenkullerin bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:		Kullanılmamıştır	
Gelir İndirgeme Yöntemi:		Kullanılmamıştır	
Gayrimenkul Değeri:	45.395.000 TL	\$ 21.920.000	€ 16.010.651

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,0710-TL; 1,-Euro=2,8353-TL; (25.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

## İSTANBUL-ŞİŞLİ-BOMONTİ 994 ADA 54,55,56,57 PARSELLER (BOMONTİ TİME PROJESİ) DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2013 – 2013/SGYO/03

## Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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 "SİNPAŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.

## 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, 30 Aralık 2013 tarihi itibarı ile piyasa değeri 194.500.000 TL olarak belirlenmiştir:

Gayrimenkulün bulunan piyasa değerlerinin analiz sonuçları aşağıda belirtilmiştir:

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	4.597.000 TL	\$ 2.127.900	€ 1.540.343
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Sinpaş GYO "305/600" Hisse Değeri:	4.600.000 TL	\$ 2.130.000	€ 1.540.000

\* Yapılan iskonto oranı içerisinde kat karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerince Dünya Tekstil ve Taşyapı'nın mülkiyetinden Sinpaş GYO A.Ş.'ye devrolan arsa paylarının riski de öngörülmüştür.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

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

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gelir İndirgeme Yöntemi:	316.514.155 TL	\$ 146.507.200	€ 106.056.211
Gayrimenkul Değeri:	316.500.000 TL	\$ 146.507.000	€ 106.100.000
Sinpaş GYO %60 Arsa Payı Sözleşme Değeri:	189.900.000 TL	\$ 87.905.000	€ 63.630.000

\* 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 m<sup>2</sup> değişikliğinde takdir edilen nihai değerde değişecektir.

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.

**EGE BOYU PROJESİ (EVİYA GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YATIRIM A.Ş.) DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312008

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 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 portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Değer Tespiti:**

Rapor tarihi itibarı ile 6258 ada 25 parsel üzerinde inşaat çalışmaları devam eden Egeboyu Projesinin değeri KDV hariç 130.098.000 TL (64.404.950 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2.0200 TL)

**SANCAKTEPE İLÇESİ 6258 ADA 25 PARSELDE YER ALAN EGEBOYU PROJESİ'NİN DEĞERİ**

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
130.098.000	64.404.950	47.654.945	153.515.640

**ANKARA ÇANKAYA BÜYÜKESAT DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013– SNP-1312009

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada Y:2 (E:1) parselde kayıtlı 22.572 m<sup>2</sup>'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 itibarı ile arsanın değeri KDV hariç 57.560.000 TL (28.495.050 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

**SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT 1 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ**

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
57.560.000	28.495.050	21.084.249	67.920.800 TL

**ANKARA ÇANKAYA DİKMEN (THE FIRST PROJESİ) DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312011

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29269 ada 1 parsel üzerindeki 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 itibari ile 29269 ada 1 parsel üzerinde gerçekleştirilecek olan The First projesinin değeri KDV hariç 112.720.000 TL (55.801.980 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

**SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT THE FIRST PROJESİ'NİN DEĞERİ**

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
112.720.000	55.801.980	41.289.377	133.009.600 TL

**ANKARA ALACAATLI - İNCEK LIFE PROJESİ DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312014

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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 itibari ile 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life Projesinin değeri KDV hariç 238.180.000 TL (117.910.891 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

**SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT İNCEK LIFE PROJESİNİN DEĞERİ**

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
238.180.000	117.910.891	87.245.421	281.052.400

**ANKARA-YENİMAHALLE İLÇESİ ALACAATLI MAHALLESİNDE BULUNAN 7 ADET PARSELE AİT DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312010

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

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 itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri KDV hariç 10.864.000 TL (5.378.218 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

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

ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M <sup>2</sup> )	BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ (KDV HARIÇ)
44638	4	543,00	250,00	135.750,00
44638	5	555,00	250,00	138.750,00
63303	2	1.983,00	215,00	426.345,00
63303	5	1.528,00	215,00	328.520,00
63304	1	3.401,00	215,00	731.215,00
63305	1	8.456,00	1.000,00	8.456.000,00
63306	1	3.010,00	215,00	647.150,00
TOPLAM DEĞER (-TL)				10.863.730,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)				10.864.000,00

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

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
10.864.000	5.378.218	3.979.487	12.819.201 TL

## MARMARİS DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2013 – 2013/SGYO/05

## Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Beldesi, Kızılkum Mevkii'nde konumlu Sinpaş GYO A.Ş. portföyünde yer alan 9.509,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta 1598 parsel ile, 163.968,72 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 1 pafta 2518 parsel numaralı arsaların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa rayıç değerinin belirlenmesi 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:

Parsellerde henüz inşai faaliyetlerin başlamamış olması nedeniyle gelir analizi yapılmamış olup 2518 parsel satış değeri, maliyet analizi ile 179.650.000 TL olarak hesaplanmıştır. 1598 parselde, parsel emsal olabilecek nitelikte, mevcutta satışta olan benzer ve karşılaştırılabilir emsaller bulunduğu için emsal karşılaştırma yöntemiyle satış değeri 9.450.000 TL olarak hesaplanmıştır.

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMİ	TL	USD	EUR
Emsal Karşılaştırma Yöntemi:(1598 parsel)	9.450.000 TL	\$4.375.000	€ 3.166.500
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi: (2518 parsel)	179.650.000 TL	\$83.156.000	€ 60.196.500
Gelir İndirgeme Yöntemi:	Kullanılmamıştır		
Gayrimenkullerin Toplam Değeri:	189.100.000 TL	\$ 87.531.000	€ 63.363.000

Not: Hesaplamalarda 1,-USD=2,1604-TL; 1,-Euro=2,9844-TL; (27.12.2013 tarihli TCMB alış kurları) olarak kabul edilmiştir.



**ÜMRANİYE ÇAKMAK DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2013 – 2013/0001

**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 :**

ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı taşınmazların ortaklık portföyünde yer almasında herhangi bir sakınca görülmemiştir.

**Değer Tespiti:**

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen toplam 88.823,42 m2 lik alanın değerlendirme raporu tarihi itibarı ile toplam değerleri KDV hariç 160.572.419,57 TL olarak hesaplanmıştır.

ADA	PARSEL	"SİNPAŞ GYO HİSSESİ KDV HARIÇ PİYASA DEĞERİ (TL)"	"SİNPAŞ GYO HİSSESİ KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ (TL)"
2424	1	53.199.994,80	62.775.993,87
2425	1	782.605,33	923.474,29
2425	2	6.834.271,21	8.064.440,03
2425	3	11.560.058,80	13.640.869,38
2426	1	25.470.697,50	30.055.423,05
2427	1	13.052.668,42	15.402.148,73
2427	2	1.532.455,06	1.808.296,98
2428	1	8.432.933,13	9.950.861,10
2429	1	31.052.410,79	36.641.844,73
2430	2	1.192.782,47	1.407.483,31
2431	2	4.173.670,66	4.924.931,38
2431	3	1.344.083,55	1.586.018,58
2431	4	695.280,51	820.431,01
2431	5	996.700,61	1.176.106,72
2431	6	251.806,72	297.131,93
<b>TOPLAM</b>		<b>160.572.419,57</b>	<b>189.475.455,09</b>

**ANKARA SİNCAN (POLATLI) DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ**

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312013

**Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:**

Ankara ili, Sincan ilçesi (Polatlı), 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, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:  
Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam değeri KDV hariç 10.670.000 TL ( 5.282.178 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

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

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
10.670.000	5.282.178	3.908.425	12.590.600 TL

#### KÜÇÜKÇEKMECE-HALKALI BÖLGESİNDE BULUNAN 4 ADET PARSELE AİT DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312012

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:  
İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Atakent Mahallesi'nde 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, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:  
Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan tabloda görüleceği üzere arsalarda hisseli mülkiyet söz konusudur. Bu bağlamda, rapor tarihi itibari ile arsaların Sinpaş GYO payına düşen toplam değeri KDV hariç 47.210.000 TL (23.371.287 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

#### SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSELERİNİN DEĞER TABLOSU

ADA NO	PARSEL NO	ALANI (M2)	SİNPAŞ GYO A.Ş. HİSSESİ	SİNPAŞ GYO A.Ş HİSSESİNE DÜŞEN ALAN	BİRİM M2 DEĞERİ	PARSELİN DEĞERİ (-TL)	PARSELİN DEĞERİ (-USD)
800	5	1.000,00	156132 / 240000	650,55	1.170	761.143,50	376.803,71
800	13	1.962,93	155463 / 240000	1.271,51	700	890.058,71	440.623,12
801	1	12.000,00	156132 / 240000	7.806,60	1.170	9.133.722,00	4.521.644,55
801	19	37.115,55	196279 / 240000	30.354,18	1.200	36.425.015,19	18.032.185,74
TOPLAM DEĞER (-TL)						47.209.939,40	23.371.257,13
YUVARLATILMIŞ DEĞER (-TL)						47.210.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)						23.372.000,00	

## KÜÇÜKÇEKMECE-HALKALI BÖLGESİNDE BULUNAN 801 ADA 25 VE 26 PARSELE AİT DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİ

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2013 – SNP-1312007

### Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Bölgesi, Atakent Mahallesi'nde 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı 41.885.56 m<sup>2</sup> taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi 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 itibari ile 801 ada 25 ve 26 parselde kayıtlı taşınmazın toplam değeri KDV hariç 54.510.000 TL (26.985.149 USD) olarak takdir edilmiştir. (1 USD=2,0200 TL)

### SİNPAŞ GYO A.Ş.'YE AİT 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ

TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%18)
54.510.000	26.985.149	19.967.033	64.321.800 TL

# KURUMSAL YÖNETİM

Nazım Ekren (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 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 önemini 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 ulaşılmış 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 İlişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.

Yatırımcı İlişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi:

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. Şirket'in 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.
- Şirket'in 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.

### Kurumsal Yönetim Komitesi'ne İlişkin Yönetim Kurulu Değerlendirmesi

Sinpaş GYO'nun Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, 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 2013 yılı içerisinde Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalar yapmıştır. Bu bağlamda, 2013'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;
- Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin kuruluşunun ve faaliyete geçişinin sağlanması;
- Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyumunun denetlenmesi;

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

## 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 Üyeliği'ni deruhte edeceğimden,

- Şirket, Şirket'in 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 sıhri hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
  - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
  - Son beş yıl içerisinde, Şirket'e 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.

Prof. Dr. Nazım Ekren  
Bağımsız Üye

## BEYANNAME

Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği uyarınca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ni deruhte edeceğimden,

- Şirket, Şirket'in 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 sıhri hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,
  - Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
  - Son beş yıl içerisinde, Şirket'e 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.

Osman Akyüz  
Bağımsız Üye

## 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 İlkelerine uyumuyla 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. Ardından, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği yürürlüğe girmiştir.

“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. Aşağıdaki bölümlerde bu konuya ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

## 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. 2013 yılı içinde Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından gerçekleştirilen faaliyetleri aşağıdaki gibi özetlemek mümkündür:

- a. Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/ konferanslarına katılım,
- b. Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,

- c. Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- d. E-posta ve telefon ile gelen soruların cevaplanması,
- e. Özel durum açıklamalarının BIST'e bildirilmesi,
- f. Mali tabloların ve değerlendirme raporlarının internet sitesinde açıklanması,
- g. İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri bölümünün güncellenmesi.

Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından, dönem içinde 100 üzerinde 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 200'den fazla bilgi talebine yanıt vermiştir. Yatırımcı İlişkileri Birimi faaliyetlerinde Mali ve İdari İşler Başkan Yardımcısı Cihangir Mete Altın ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Tunç Emre Karabulut sorumludur. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne 0212 310 27 27 – 5459 numaralı telefondan ve investorrelations@sinpasgyo.com.tr e-posta adresinden ulaşılabilmektedir.

## 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.



#### 4. Genel Kurul Toplantıları

2012 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 23.05.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Toplantı nisabı %66,34 olarak gerçekleşmiştir. 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 Kurul'da görüşülecek konuları içeren Genel Kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazır bulunanlar listesidir.

Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin soru sorma haklarını kullandırılmış, Genel Kurul süresince ilgili sorulara cevap verilmiş, Genel Kurul toplantısında cevaplandırılmaması sebebiyle Yatırımcı İlişkileri Birimi tarafından yazılı olarak cevaplanan herhangi bir soru olmamıştır. Pay sahipleri tarafından herhangi bir gündem maddesi verilmemiştir. Genel kurula katılımı kolaylaştırılması amacıyla aseleten katılımın dışında vekaleten oy kullanma formu pay sahipleri ile paylaşılmış, e-Genel Kurul hizmetlerinden yararlanılmış ve bu süreçte katılıma ilişkin pay sahiplerinin soruları yanıtlanmıştır. Genel Kurul Şirket Merkezinde gerçekleştirilmiş, Genel Kurul'a 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.

Kâr Dağıtımı, Yönetim Kurulu Üyelerinin huzur hakları gibi uygulamaya yönelik Genel Kurul kararları Genel Kurul ertesinde gerçekleştirilmiştir.

2013 yılı içerisinde Olağanüstü Genel Kurul yapılmamıştır.

2013 yılı faaliyetlerine ilişkin Olağan Genel Kurul toplantısının ise 2014 yılı Mayıs ayı içinde yapılması planlanmaktadır.

Ayrıca 20.03.2014 tarihinde Şirket Merkezinde düzenlenecek Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında, bağlı ortaklığımız Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme konusu görüşülecek ve karara bağlanacaktır.

#### 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. Kâr dağıtım politikası Genel Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup Kamu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. Şirketimiz 2012 yılı kârından 30 milyon TL nakit temettü dağıtımı gerçekleştirmiştir.

Esas Sözleşmesi'nin 33. ve 34. Maddesi gereği kâr dağıtımı ve kâr dağıtım zamanı, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından kararlaştırılmaktadır.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

## 7. Payların Devri

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

## BÖLÜM II KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

## 8. Şirket Bilgilendirme Politikası

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bilgilendirme politikası, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Türk Ticaret Kanunu ve Borsa İstanbul düzenlemeleri 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 mevzuatı 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 Kurulu Başkan Yardımcısı Mete Altın ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Tunç Emre Karabulut sorumludur.

2013 yılı içinde SPK düzenlemeleri uyarınca 92 adet özel durum açıklaması yapılmış ve bunların tamamı Sinpaş GYO internet sitesinde de yayımlanmıştır. Yapılan özel durum açıklamaları ile ilgili olarak SPK ya da BIST tarafından ek açıklama istenmemiştir. Ayrıca dönem içinde SPK tarafından özel durum açıklamalarının zamanında yapılmaması nedeniyle, uygulanan bir yaptırım bulunmamaktadır. Şirket hisse senetleri yurt dışı borsalarda kote değildir ve BIST 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 sürdürülebilme ve hissedarlarla sürekli bir iletişim sağlanmaktadır. İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümünde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara 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 İlkelerinde yer alan hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir. 2013 yılı süresince yönetim hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, Yönetim Kurulu Üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî 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, Kurum'un itibarı da gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Yatırımcı İlişkileri Birimi kanalıyla Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesine iletebilme imkanı mevcuttur.

## 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 bilgilenmesini sağlamaktadır.

Bu kapsamda, Sinpaş GYO çalışanları ile periyodik toplantılar yapılmakta ve Kurum'un 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 çalışmalarını 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 olmayan)  
 Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)  
 Mehmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)  
 Nazım Ekren, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan – Bağımsız Üye)  
 Osman Akyüz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan – Bağımsız Üye)

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. 23 Mayıs 2013 tarihli Olağan Genel Kurulda bağımsız üyeler ve diğer Yönetim Kurulu üyeleri bir yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi 25.04.2013 tarihinde aldığı karar ile Osman Akyüz ve Nazım Ekren'in bağımsızlık kriterlerini taşıdığına ilişkin rapor ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adayı 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 Nazım Ekren ve Sayın Osman Akyüz ayrı ayrı aşağıdaki beyannameleri 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 Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliğini deruhte edeceğimden,

- Şirket, Şirket'in 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 hissımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

- b) Son beş yıl içerisinde, başta Şirket'in denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde Şirket'in faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmamış ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almamış olduğumu,
- c) Son beş yıl içerisinde, Şirket'e önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Yönetim Kurulu görevi dolayısıyla hissedar olmam gerekse dahi %1 seviyesinin üstünde hisseye sahip olmayacağımı ve bu payların imtiyazlı olmayacağını,
- e) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) 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,
- g) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş sayıldığımı,
- h) 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.

2013 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 24 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. Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin onayına sunulması gereken ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte işlem bulunmamaktadır.

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

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

Sinpaş GYO'da Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere üç 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, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmaktır. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (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 Komite'nin kurulumu ile aynı tarihte belirlenerek yürürlüğe girmiş olup Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2013'de Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket faaliyetlerinin Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde sürdürülmesine yönelik çalışmalar yapmıştır.

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

Denetim Komitesi çalışma esasları da yine 07.02.2012 tarihinde belirlenmiştir. Denetim Komitesi; 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. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Osman Akyüz (İcracı Olmayan), Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan). Denetim Komitesi Çalışma Esasları Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2013 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 bildirilmesi,

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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2013 yılı içerisinde oluşturularak çalışma esasları belirlenmiş ve faaliyetlerine başlamıştır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (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). Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Komitenin görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir:

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak,

Şirketin karlılığını ve operasyonlarının etkinliğini arttıracak fırsatların belirlenmesi, tespit edilen fırsatlar ilgili olarak gerekli çalışmaların yapılmasını sağlamak ve bunları zamanında Yönetim Kuruluna raporlamak,

Risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulunun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikaları ve uygulama usullerini belirlemek, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlamak,

Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep etmek,

Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan riskleri gözden geçirilmek ve raporlamak,

Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek risk unsurlarının ve fırsatların Kurumsal Risk Yönetimi yaklaşımı kapsamında etki ve olasılığa göre tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve yönetilmesi amacıyla etkin iç kontrol sistemlerini oluşturmak,

Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,

Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarının ve fırsatların uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak.

Yönetim Kurulu yapımızda toplamda iki bağımsız üye bulunmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine 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.

## KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

## 18. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komiteler 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 yansıtacak 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 değerlendirilmesini içermektedir.

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 edilmiştir.

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 alınmıştır.

Müşterilerimiz, hissedarlarımız ve diğer paydaşlarımız nezdinde Sinpaş GYO olarak elde edilmiş 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 çalışmaları sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülmektedir.

Ayrıca Şirket'in 2011 yılından beri Bilişim Sistemleri alt yapısına yaptığı yatırım 2013 senesinde yukarıda özet verilen risk yönetimi alanlarında önemli bir kontrol sağlanmasına imkan vermiştir. Değer zinciri içinde, hataları minimize ederek, verimli bir şekilde datanın girişi, işlenmesi ve kontrolü etkin bir şekilde sağlanmıştır.

## İç Denetim Müdürlüğü Faaliyetleri Kapsamında İç Kontrol ve İç Denetim

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

İç Denetim Müdürlüğü faaliyetlerinin çerçevesini çizen Risk ve Denetim Evreni Sinpaş GYO A.Ş.'nin tüm departmanlarını kapsayan çalıştaylarla oluşturulmuştur. Risk ve Denetim Evreni bütün işletme faaliyetlerini kapsayan bütünlük 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. Şirket'in 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 öncelikli olarak Yönetim Kurulu'na, Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde ise Şirket çalışanlarının tamamına sunulur. Yönetim Kurulu aylık toplantılarından her üç ayda bir yapılanlarında Bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirerek 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 performansı 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.

2013 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst düzey yöneticilere tahakkuk eden brüt ücretler toplamı 3.961.144 TL, sağlık sigortası toplamı ise 11.904 TL'dir. Dönem içinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından oluşturulan ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları" konusu Olağan Genel Kurul'da hissedarların bilgisine sunulmuş olup, Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitemizde yer almaktadır.

## 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. Komite'nin 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 Komite'nin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Kurumsal yönetim derecelendirme ve kredi derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

### İç Denetim

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



## RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ YÖNETMELİĞİ

### Amaç

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapılması için kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

### Yetki ve Kapsam

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

### Organizasyon

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

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

### GÖREV ve SORUMLULUKLAR

#### Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

#### Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 24/05/2013 tarih ve 23/2013 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

## İLETİŞİM PRENSİPLERİ

### SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sinpaş 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 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, BIST ve kamuoyu ile paylaşır.
4. KAP'a yapılan özel durum açıklamalarıyla basın duyuruları eş zamanlı olarak internet sitesinde yer alır.
5. Sinpaş GYO'nun faaliyetleri [www.sinpasgyo.com.tr](http://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.



## YILLIK FAALİYET RAPORUNA DAİR BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Bağımsız denetim çalışmamızın bir parçası olarak, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan yıllık faaliyet raporu içinde yer alan konsolide finansal bilgilerin ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmelerinin ve açıklamalarının, bağımsız denetimden geçmiş aynı tarihli konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığını değerlendirmiş bulunuyoruz.
2. Rapor konusu yıllık faaliyet raporunun Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesine İlişkin Yönetmeliğe uygun olarak hazırlanması Grup yönetiminin sorumluluğundadır.
3. Bağımsız denetim kuruluşu olarak üzerimize düşen sorumluluk, yıllık faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin, bağımsız denetimden geçmiş ve 11 Mart 2014 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolar ile tutarlılığına ilişkin olarak görüş bildirmektir.

Değerlendirmemiz, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK") uyarınca yürürlüğe konulan yıllık faaliyet raporu hazırlanmasına ve yayımlanmasına ilişkin usul ve esaslara uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu düzenlemeler, denetimin yıllık faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgilerin bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetçinin denetim sırasında elde ettiği bilgiler ile tutarlılığına ilişkin önemli bir hatanın olup olmadığı konusunda makul güvence sağlamak üzere planlanmasını ve yürütülmesini öngörmektedir.

Değerlendirmelerimizin, görüşümüzün oluşturulmasına makul ve yeterli bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

4. Görüşümüze göre ilişikteki yıllık faaliyet raporunda yer alan konsolide finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun değerlendirmeleri ve açıklamaları Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tabloları ile tutarlılık göstermektedir.

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

Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2014

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA  
HAZIRLANAN KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## 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 2013 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 denetlemiştir.

### *Finansal Tablolara İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu*

2. Grup yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na 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'na 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 2013 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, 11 Mart 2014

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI.....</b>	<b>5-6</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR .....</b>	<b>7-74</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-29
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	30
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	30-31
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR .....	32-33
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	34-35
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	36
NOT 8 STOKLAR.....	37
NOT 9 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	38
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	39
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	40
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	41
NOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	42-46
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....	46-47
NOT 15 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	48
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR .....	48
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER .....	49
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR.....	50-53
NOT 19 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	54
NOT 20 PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ .....	54-55
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	56
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	56
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER .....	57
NOT 24 FİNANSAL GELİRLER.....	57
NOT 25 FİNANSAL GİDERLER.....	57
NOT 26 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	58
NOT 27 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	58
NOT 28 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	59-63
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	63-70
NOT 30 FİNANSAL ARAÇLAR .....	71-73
NOT 31 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	73
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	74

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3	
		Cari Dönem 31 Aralık 2013	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>1.343.016.968</b>	<b>1.083.342.272</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	59.995.088	51.071.329
Ticari Alacaklar	6	224.480.249	238.225.609
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	28	326.292	480.628
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	224.153.957	237.744.981
Diğer Alacaklar	7	12.184.673	12.045.814
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	12.184.673	12.045.814
Stoklar	8	623.396.323	540.556.082
Diğer Dönen Varlıklar	16	60.595.245	70.609.165
Peşin Ödenmiş Giderler	15	362.028.945	170.793.456
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	336.445	40.817
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>960.882.875</b>	<b>1.010.424.450</b>
Ticari Alacaklar	6	114.370.556	149.569.585
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		114.370.556	149.569.585
Diğer Alacaklar	7	2.295.250	1.839.175
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.295.250	1.839.175
Stoklar	8	662.077.143	600.374.941
Finansal Yatırımlar	4	68.200.060	60.212.666
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	9	6.033.453	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	6.457.000	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	11	22.213.441	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	343.254	688.727
Diğer Duran Varlıklar	16	78.892.718	89.953.178
Peşin Ödenmiş Giderler	15	-	60.439.750
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>2.303.899.843</b>	<b>2.093.766.722</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Referansları	31 Aralık	31 Aralık
		2013	2012
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>854.834.635</b>	<b>606.847.833</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	68.582.985	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	143.625.649	6.094.603
Ticari Borçlar	6	100.666.593	130.219.566
- İlişkili Taraflara Borçlar	28	3.407.795	8.029.678
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	6	97.258.798	122.189.888
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.456.142	1.326.832
Ertelenmiş Gelirler	17	517.556.703	264.252.415
Diğer Borçlar	7	17.960.517	15.873.731
- İlişkili Taraflara Borçlar	28	73.000	73.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	17.887.517	15.800.731
Kısa Vadeli Karşılıklar		794.532	571.342
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	794.532	571.342
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26	4.191.514	6.047.794
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>377.707.960</b>	<b>412.094.042</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	375.334.685	221.415.708
Ticari Borçlar	6	-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar		-	3.391.397
Ertelenmiş Gelirler	17	1.702.832	186.894.904
Uzun Vadeli Karşılıklar		670.443	392.033
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	670.443	392.033
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>1.071.357.248</b>	<b>1.074.824.847</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.071.357.248</b>	<b>1.074.824.847</b>
Ödenmiş Sermaye	18	600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri	18	212.888.864	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	18	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	18	62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		8.576.938	589.544
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu	18	8.576.938	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	26.435.818	20.419.369
Geçmiş Yıllar Karı	18	148.154.854	108.385.071
Net Dönem Karı		18.545.007	75.786.232
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>2.303.899.843</b>	<b>2.093.766.722</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT  
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Yeniden Düzenlenmiş-Not 2.3	
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
	Dipnot Referansları		
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Hasılat	19	522.414.873	603.909.733
Satışların Maliyeti (-)	19	(380.004.153)	(484.547.984)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>142.410.720</b>	<b>119.361.749</b>
Pazarlama Giderleri (-)	20	(46.473.243)	(47.119.020)
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(44.793.862)	(33.138.274)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	55.101.913	36.995.269
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	23	(60.145.951)	(14.646.588)
<b>FAALİYET KARI</b>		<b>46.099.577</b>	<b>61.453.136</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		198.000	12.669.909
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(219.660)	(97.944)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	9	7.329.506	383.079
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>53.407.423</b>	<b>74.408.180</b>
(Esas faaliyet dışı) finansal gelirler	24	43.156.400	58.796.959
(Esas faaliyet dışı) finansal giderler (-)	25	(78.018.816)	(57.418.907)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>18.545.007</b>	<b>75.786.232</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>18.545.007</b>	<b>75.786.232</b>
Pay Başına Kazanç		0,031	0,146
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:</b>			
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
Satılmaya hazır finansal yatırımların değer artışı / (azalışı)	4 - 17	7.987.394	(21.504.523)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>7.987.394</b>	<b>(21.504.523)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>26.532.401</b>	<b>54.281.709</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Rezervleri	Paylara İlişkin Primler/İskontolar	Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	Finansal Varlık Değer Artış Fonu	Birikmiş Karlar		Özkaynak Toplamı	
								Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Net Dönem Karı		Geçmiş Yıllar Karı / (Zararı)
<b>1 Ocak 2012 itibariyle bakiye</b>		<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(5.664.156)</b>		<b>22.094.067</b>	<b>9.673.982</b>	<b>140.010.918</b>	<b>9.119.540</b>	<b>1.050.543.138</b>
Geçmiş yıllar karının transferi	18	-	-	-	-	-	-	10.745.387	(140.010.918)	140.010.918	10.745.387
Sermaye yedeklerinden sermayeye transferler	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.745.387)	(10.745.387)
Ödenen temettüler	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	(21.504.523)	-	-	75.786.232	-	54.281.709
<b>1 Ocak 2013 itibariyle bakiye</b>		<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(5.664.156)</b>		<b>589.544</b>	<b>20.419.369</b>	<b>75.786.232</b>	<b>108.385.071</b>	<b>1.074.824.847</b>
Geçmiş yıllar karının transferi	18	-	-	-	-	-	-	-	(75.786.232)	75.786.232	-
Geçmiş yıllar karından yedeklere transfer	18	-	-	-	-	-	-	6.016.449	-	(6.016.449)	-
Ödenen temettüler	18	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.000.000)	(30.000.000)
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	7.987.394	-	-	18.545.007	-	26.532.401
<b>31 Aralık 2013 itibariyle bakiye</b>		<b>600.000.000</b>	<b>212.888.864</b>	<b>62.419.923</b>	<b>(5.664.156)</b>		<b>8.576.938</b>	<b>26.435.818</b>	<b>18.545.007</b>	<b>148.154.854</b>	<b>1.071.357.248</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN

### DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak-	1 Ocak-
	Referansları	31 Aralık	31 Aralık
		2013	2012
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN</b>			
<b>Net dönem karı</b>		18.545.007	75.786.232
Net dönem karının işletme faaliyetlerinden elde edilen nakit akımına getirmek için yapılan düzeltmeler:			
- Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	11	5.785.675	6.964.965
- Faiz Gelirleri ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	6-22-23	4.719.958	6.961.571
- Kar payı gelirleri	22	(2.285.749)	(172.888)
- Yatırım ya da Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları ile ilgili düzeltmeler	22-23	-	(1.720.472)
- Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Farkları ile ilgili düzeltmeler		57.773.656	27.983.088
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki artış	10	219.660	(156.660)
- Kayıp/Kazançlar İle İlgili Düzeltmeler	21	-	(740)
- Satılmaya hazır finansal varlıklar temettü gelirleri		(198.000)	(12.669.909)
- İştiraklerin dönem kar/(zararlarında) Grup'un payı	9	(7.329.506)	(383.079)
- Kullanılmayan izin karşılığı	14	223.190	278.354
- Kıdem tazminatı karşılığı	14	542.535	337.998
İşletme sermayesindeki değişim öncesi faaliyetlerden elde edilen		77.996.426	103.208.460
- İlişkili şirketlerden olan alacaklardaki azalış	6-26	154.336	30.733.265
- Ticari alacaklardaki artış	6	48.790.053	(118.077.305)
- Stoklardaki artış / (azalış)	8	(144.542.443)	108.541.492
- Diğer alacaklar, dönen ve duran varlıklardaki artış	7-15	(112.043.263)	(126.193.606)
- Ticari borçlardaki artış	6	(33.042.445)	21.564.533
- Finansal yatırımlardaki azalış / (artış)	4	-	19.408.322
- Ertelenmiş gelirlerdeki azalış / (artış)	16	68.112.216	(74.106.006)
- İlişkili şirketlere olan borçlardaki azalış / (artış)	6-26	(4.621.883)	(5.984.313)
- Diğer ticari borçlar ve kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış / (artış)	7-14	2.086.786	(606.410)
İşletme sermayesindeki değişim		(97.110.217)	(41.511.568)
- Ödenen vergiler	15	(295.628)	(75.368)
- Ödenen kıdem tazminatı	14	(264.125)	(130.385)
- Alınan kar payları	24	2.285.749	172.888
İşletme faaliyetlerinde kullanılan nakit		(95.384.221)	(41.544.433)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİ</b>			
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(3.817.679)	(20.534.237)
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	699.857	2.948.772
- İştirak Sermaye Azaltımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		17.430.000	-
- Alınan temettüleri	4	198.000	12.669.909
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan nakit		14.510.178	(4.915.556)

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 VE 2012 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot	1 Ocak-	1 Ocak-
	Referansları	31 Aralık	31 Aralık
		2013	2012
<b>FİNANSAL FAALİYETLERDEN</b>			
<b>KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI</b>			
- Ödenen Temettüleri	17	(30.000.000)	(30.000.000)
- Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5	259.726.957	201.741.236
- Kredi Geri Ödemeleri	5	(139.929.155)	(102.071.063)
Finansal faaliyetlerinde elde edilen nakit		89.797.802	69.670.173
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERİ DEĞERLERDEKİ</b>			
<b>NET DEĞİŞİM</b>		8.923.759	23.210.184
<b>DÖNEM BAŞINDAKİ NET NAKİT VE NAKİT BENZERİ</b>			
<b>DEĞERLER</b>		51.071.329	27.861.145
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT</b>			
<b>BENZERİ DEĞERLER</b>		59.995.088	51.071.329

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 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 2013 tarihi itibarıyla personel sayısı 215 kişidir. (31 Aralık 2012: 249) 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 11 Mart 2014 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

##### Uygulanan finansal raporlama standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Grup'un, konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait konsolide finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup'un konsolide finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Şirket ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklık ve İştiraki muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve finansal yatırımlar dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

### **31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR** (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### **2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)**

###### Kullanılan Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları 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 sağlanması açısından karşılaştırmaları bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Grup, SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca düzenlenecek mali tablo ve dipnot formatları hakkındaki duyurusuna istinaden geçmiş dönemlere ait ara dönem konsolide finansal tablolarda cari dönemde yapılan gösterim değişikliklerine uygun olarak gerekli sınıflandırmaları yapmıştır.

Nakit akım tablosunun UMS 1 "Finansal Tabloların Sunumu" ve UMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının öngördüğü gösterimlerle uyumlaştırılması amacıyla 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla nakit akım tablosunda sınıflandırmalar yapılmıştır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile yeniden düzenlenen; 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosu ile 1 Ocak – 31 Aralık 2012 dönemi kar veya zarar tablosu önceden raporlanan finansal tablolarla mutabakatı aşağıdaki gibidir:

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Daha Önce Raporlanan 31.12.2012</b>	<b>SPK Format Değişimi Etkisi</b>	<b>Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012</b>
<b>Dönen varlıklar:</b>	<b>1.083.342.272</b>	<b>-</b>	<b>1.083.342.272</b>
Nakit Ve Nakit Benzerleri	51.071.329	-	51.071.329
Ticari Alacaklar	238.225.609	-	238.225.609
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	480.628	-	480.628
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	237.744.981	-	237.744.981
Diğer Alacaklar	19.994.420	(7.948.606)	12.045.814
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.994.420	(7.948.606)	12.045.814
Stoklar	540.556.082	-	540.556.082
Peşin Ödenmiş Giderler	-	170.793.456	170.793.456
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	-	40.817	40.817
Diğer Dönen Varlıklar	233.494.832	(162.885.667)	70.609.165
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>1.010.424.450</b>	<b>-</b>	<b>1.010.424.450</b>
Ticari Alacaklar	151.408.760	(1.839.175)	149.569.585
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	151.408.760	(1.839.175)	149.569.585
Diğer Alacaklar	-	1.839.175	1.839.175
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	-	1.839.175	1.839.175
Stoklar	600.374.941	-	600.374.941
Özkaynak Yöntemiyle	-	-	-
Değerlenen Yatırımlar	16.133.947	-	16.133.947
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.676.660	-	6.676.660
Maddi Duran Varlıklar	24.535.821	-	24.535.821
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	688.727	-	688.727
Finansal Varlıklar	60.212.666	-	60.212.666
Peşin Ödenmiş Giderler	-	60.439.750	60.439.750
Diğer Duran Varlıklar	150.392.928	(60.439.750)	89.953.178
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>2.093.766.722</b>	<b>-</b>	<b>2.093.766.722</b>



# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

	Daha Önce Raporlanan 31.12.2012	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>606.847.833</b>	-	<b>606.847.833</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	182.461.550	-	182.461.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6.094.603	-	6.094.603
Ticari Borçlar	130.437.625	-	130.292.566
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8.029.678	-	8.029.678
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	122.407.947	(145.059)	122.262.888
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	1.326.832	1.326.832
Diğer Borçlar	286.265.188	(270.464.457)	15.800.731
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	286.265.188	(270.464.457)	15.800.731
Ertelemiş Gelirler	-	264.252.415	264.252.415
Kısa Vadeli Karşılıklar	1.588.867	(1.017.525)	571.342
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Yükümlülükler	1.588.867	(1.017.525)	571.342
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	-	6.047.794	6.047.794
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>412.094.042</b>	-	<b>412.094.042</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	221.415.708	-	221.415.708
Ticari Borçlar	3.391.397	-	3.391.397
- İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	3.391.397	-	3.391.397
Diğer Borçlar	186.894.904	(186.894.904)	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	392.033	-	392.033
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	392.033	-	392.033
Ertelemiş Gelirler	-	186.894.904	186.894.904
<b>Özkaynaklar</b>	<b>1.074.824.847</b>	-	<b>1.074.824.847</b>
Ödenmiş Sermaye	600.000.000	-	600.000.000
Sermaye Rezervleri	212.888.864	-	212.888.864
Geri Satın Alınan Şirket Hisseleri	(5.664.156)	-	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	62.419.923	-	62.419.923
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir Ve Giderler			
- Yeniden Değerleme Ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları	589.544	-	589.544
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20.419.369	-	20.419.369
Geçmiş Yıllar Karları	108.385.071	-	108.385.071
Net Dönem Karı	75.786.232	-	75.786.232
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>2.093.766.722</b>	-	<b>2.093.766.722</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

	Daha Önce Raporlanan 31.12.2012	SPK Format Değişimi Etkisi	Yeniden düzenlenmiş 31.12.2012
Hasılat	603.909.733	-	603.909.733
Satışların maliyeti (-)	(484.547.984)	-	(484.547.984)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>	<b>119.361.749</b>	<b>-</b>	<b>119.361.749</b>
Pazarlama Giderleri (-)	(47.119.020)	-	(47.119.020)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(33.138.274)	-	(33.138.274)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11.932.807	25.062.462	36.995.269
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(2.753.100)	(11.893.488)	(14.646.588)
<b>Esas Faaliyet Karı</b>	<b>48.284.162</b>	<b>13.168.974</b>	<b>61.453.136</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	12.669.909	12.669.909
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(97.944)	(97.944)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar/Zararlarındaki Paylar	383.079	-	383.079
<b>Finansman Geliri Gideri Öncesi Faaliyet Karı / Zararı</b>	<b>48.667.241</b>	<b>25.740.939</b>	<b>74.408.180</b>
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	96.529.330	(37.732.371)	58.796.959
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	(69.410.339)	11.991.432	(57.418.907)
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Zararı/Karı</b>	<b>75.786.232</b>	<b>-</b>	<b>75.786.232</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

###### Konsolidasyona İlişkin Esaslar

Grup'un bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla detayları aşağıdaki gibidir:

<u>Bağlı Ortaklıklar</u>	<u>Kuruluş ve faaliyet yeri</u>	<u>Sermayedeki pay oranı %</u>	<u>Oy kullanma hakkı oranı %</u>	<u>Ana Faaliyeti</u>
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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

###### Konsolidasyona İlişkin Esaslar (devamı)

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. Bağlı 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). Bağlı 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 etkide 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 2013 tarihi itibarıyla Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İştirakler	Kuruluş ve faaliyet	Sermayedeki pay oranı (%)		Oy kullanım gücü	Ana faaliyeti
		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012		
Ottoman Gayrimenkul 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 kar ve zararlar, Grup'un ilgili iştirakteki payı oranında elimine edilir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Grup 31 Aralık 2013 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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### a. 1 Ocak 2013 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

- TMS/UMS 1'deki değişiklikler, "Finansal tabloların sunumu"; diğer kapsamlı gelirlere ilişkin değişiklik; 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Buradaki en önemli değişiklik, şirketlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda bulunan kalemlerin, müteakip dönemlerde gelir tablosuna aktarılıp aktarılamayacağına göre gruplandırması gerekliliğidir. Bununla birlikte değişiklik, hangi kalemlerin diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alacağı konusuna açıklık getirmez.
- TMS /UMS 19'daki değişiklik: "Çalışanlara sağlanan faydalar"; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik koridor yöntemini ortadan kaldırır ve finansman maliyetinin net fon bazına göre hesaplanmasını öngörür.
- TFRS/UFRS 1'deki değişiklikler, "Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması": devlet kredileri; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, Uluslararası finansal raporlama standartlarını ilk kez uygulayacaklar için piyasa faizinden düşük, devlet kredisinin nasıl muhasebeleştirileceği ile ilgili bilgi verir. Ayrıca 2008 yılında yayınlanan TMS/UMS 20'e ilaveler getirerek, daha önce UFRS finansal tablo hazırlayanlarında geçmişe dönük olarak, ilk defa TFRS/UFRS hazırlayanlara tanınan imtiyazdan yararlanmasını sağlar.
- TFRS/UFRS 7'deki değişiklik, "Finansal araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik Amerika Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri uyarınca finansal tablo hazırlayan kuruluşlarla, TFRS/UFRS finansal tabloları hazırlayan kuruluşlar arasındaki karşılaştırmayı kolaylaştırmak için yeni açıklamaları içermektedir..

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 10,11 ve 12 geçiş rehberindeki değişiklik; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS/UFRS 10,11 ve 12’de karşılaştırmalı bilginin sadece bir önceki dönemle ilgili verilmesini sağlayan sınırlama getirmiştir. Konsolide edilmeyecek şekilde yapılandırılmış işletmelerde ilgili açıklamalar için, ilgili değişiklikler, TFRS/UFRS 12 öncesi dönemler için karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğunu kaldırmak için uygulanacaktır.
- Yıllık iyileştirmeler 2011 ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yıllık iyileştirmeler, 2009-2011 raporlama dönemi içinde beş başlığı içerir. Bu değişiklikler:
  - TFRS/UFRS 1, ‘Uluslararası finansal raporlama standartların ilk kez uygulanması’
  - TMS/UMS 1, ‘Finansal tabloların sunumu’
  - TMS/UMS 16, ‘Maddi duran varlıklar’
  - TMS/UMS 32, ‘Finansal Araçlar; Sunumları’
  - TMS/UMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’
- TFRS/UFRS 10, ‘Konsolide finansal tablolar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 10’un amacı bir veya birden çok şirkette kontrolü bulunan bir şirketin konsolide finansal tabloları sunması için konsolide finansal tabloların sunumu ve hazırlanmasıyla ilgili esasların belirlenmesidir. Kontrole ilişkin esasların belirlenmekte ve konsolidasyonun temeli olan kontroller hazırlanmaktadır. Yatırımcı iştirakini kontrol ediyorsa ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekmektedir. Kontrol esasının uygulanmasına yönelik düzenlemeler yatırımcının iştirakini kontrol etmesi ve bu nedenle iştirakin konsolide olması gerekliliğini tanımlamıştır. Konsolide finansal tabloların hazırlanmasına yönelik olarak muhasebe gerekliliklerini düzenlemektedir.
- TFRS/UFRS 11, Müşterek anlaşmalar ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 11 daha gerçekçi bir yaklaşımla şirketin yasal düzenlemeleri yerine müşterek anlaşmalara ilişkin haklar ve yükümlülükler odaklanmıştır. İki tür müşterek anlaşma bulunmaktadır: Müşterek faaliyet ve iş ortaklığı. Müşterek faaliyet, müşterek katılımcının anlaşmaya ilişkin hak ve yükümlülükler sahip olmasında ortaya çıkmaktadır ve bundan dolayı paylarına ait varlıklar yükümlülükler, gelir ve giderleri muhasebeleştirir. İş ortaklığı, iş ortağının düzenlemeye göre net varlıklar üzerindeki haklara sahip olmasıyla ortaya çıkmaktadır ve bu payların özkaynak muhasebeleştirilmesi yapılmaktadır. İş ortaklığında oransal konsolidasyona izin verilmemektedir.
- TFRS/UFRS 12, ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’ ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 12, müşterek anlaşmalar, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar dahil olmak üzere her çeşit yatırım ile ilgili yapılacak dipnot açıklamalarını belirlemiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 13, 'Gerçeğe uygun değer ölçümü' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 13 tutarlılığın gelişmesini gerçeğe uygun değer tam bir tanımını yaparak ve karmaşıklığın azalmasını ve tek kaynaklı gerçeğe uygun ölçümün ve dipnot açıklama gerekliliğini TFRS/UFRS üzerinden kesin tanımlamalar yaparak sağlamayı amaçlamıştır. UFRS ve Amerika GKGMS ile arasında uyumu sağlarken ilgili standartlarda varolan gerçeğe uygun değer uygulama ile ilave zorunluluklar getirmeyip; yalnızca uygulamaya yönelik açıklık getirmiştir.
- TFRS/UMS 27 (revize 2011), 'Bireysel finansal tablolar' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Daha önce TMS/UMS 27'de yer alıp şimdi TFRS/UFRS 10'da yer alan kontrol tanımı dışında, bireysel finansal Finansal tablolar hakkında bilgi verir.
- TMS/UMS 28 (revize 2011), 'İştirakler ve iş ortaklıkları' ; 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS/UFRS 11'in yayımlanmasına müteakip TMS/UMS 28 (düzeltilme 2011) iş ortaklıklarının ve iştiraklerin özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekliliğini getirmiştir.
- TFRYK/UFYK 20, 'Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj)' ;  
1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorumlama yerüstü maden işletmelerinde üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetinin muhasebeleştirilmesini ortaya koyar. Bu yorumlama, TFRS/UFRS raporlaması yapan madencilik şirketlerinin, varlıkların bir cevher kütlenin belirlenebilir bir bileşenine atfedilememesi durumunda, mevcut dekapaj varlıklarının açılış geçmiş yıl karlarından silinmesini de gerektirebilir.

#### b. 31 Aralık 2013 tarihinde henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- TMS/UMS 32'deki değişiklik, " Finansal Araçlar": varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi';  
1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS/UMS 32 'Finansal Araçlar: Sunum' uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.
- TFRS/UFRS 10, 12 ve TMS/UMS 27'deki 'yatırım işletmelerinin konsolidasyonu ile ilgili değişiklikler'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik "yatırım işletmesi" tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer değişiklikleri kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS/UFRS 12' de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TMS/UMS 36'daki değişiklik, 'Varlıklarda değer düşüklüğü' geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.
- TMS/UMS 39'daki değişiklik 'Finansal Araçlar': Muhasebeleştirilmesi ve ölçümü' - 'türev araçların devredilmesi'; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişik belirtilen şartlar sağlandığı sürece, kanun ve yönetmeliklerden kaynaklanan korunma aracının taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi sebebiyle finansal risklerden korunma muhasebesi uygulamasına son verilmeyeceğine açıklık getirmektedir.
- TFRYK/UFYK 21 – TMS/UMS 37, 'Zorunlu vergiler', ; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. "Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar" üzerine bu yorum vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.
- TFRS/UFRS 9 "Finansal Araçlar - sınıflandırma ve ölçüm"; 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart finansal varlık ve yükümlülüklerin, sınıflandırması ve ölçümü ile ilgili TMS/UMS 39 standartlarının yerine geçmiştir. TFRS/UFRS 9; itfa edilmiş değer ve gerçeğe uygun değer olmak üzere ölçümle ilgili iki model sunmaktadır. Tüm özkaynak araçları gerçeğe uygun değeri ile ölçülürken; borçlanma araçlarının kontrata bağlı nakit getirisi Şirket tarafından alınacaksa ve bu nakit getiri faiz ve anaparayı içeriyorsa, borçlanma araçları itfa edilmiş değer ile ölçülür. Yükümlülükler için standart, TMS/UMS 39'daki itfa edilmiş maliyet yöntemi ve gömülü türevlerin ayrıştırılması da dahil olmak üzere birçok uygulamayı devam ettirmektedir.

Esas önemli değişiklik, finansal yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değerden takip edildiği durumlarda; muhasebesel uyumsuzluk olmadığı sürece gerçeğe uygun değer değişimindeki Şirketin kendi kredi riskinden kaynaklanan kısmen artık gelir tablosuna değil, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmasıdır. Bu değişiklik özellikle finansal kuruluşları etkileyecektir.

#### c. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar,yorumlar ve mevcut TFRS standartlarındaki değişiklikler TMSK tarafından yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar yorumlar ve değişiklikler KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup, ara dönem finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR (Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

- TFRS/UFRS 9'daki değişiklik, "Finansal Araçlar - genel riskten korunma muhasebesi" .Bu değişiklik TFRS/UFRS 9 Finansal Araçlar standardına yer alan riskten korunma muhasebesine önemli değişiklikler getirerek riski yönetimi faaliyetlerinin finansal tablolara daha iyi yansıtılmasını sağlamıştır.
- TMS/UMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış Fayda Planları", 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS/UFRS 2; Hisse Bazlı Ödemeler
  - TFRS/UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS/UFRS 8, Faaliyet Bölümleri
  - TMS/UMS 16; Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
  - TFRS/UFRS 9, Finansal Araçlar: UMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
  - TMS/UMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2-13 dönem aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS/UFRS 1; "UFRS'nin İlk Uygulaması"
  - TFRS/UFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS/UFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS/UMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Grup yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. Yukarıdaki standart ve yorumların, uygulanmasının gelecek dönemlerde Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratmayacağı beklenmektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 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 gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

Konut inşaat projelerinde değerlendirilmek üzere satın alınan araziler “arsalar” altında ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile gösterilmektedir.

“Tamamlanan konutlar”, inşaatı tamamlanan ve satılmaya hazır konut projeleridir ve maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir.

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 ayrımını 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 tabii tutulurlar.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii 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 tabii 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 Ömrü
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	4-5 yıl
Özel maliyetler	5 yıl

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 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 gerçekleşebilmesi 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.

#### 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 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 10).

#### 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 katlanılan 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### 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 kullanılmak 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.

###### 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 kullanılmak suretiyle iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### 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 BİST’de yayınlanan piyasa alış fiyatlarıyla belirlenmiştir.

Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar 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 kar / 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 alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal varlıklar (devamı)

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

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.

###### 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.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

###### Finansal Araçlar (devamı)

###### Finansal yükümlülükler (devamı)

###### 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 alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### 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.

#### 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 kazancı, 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 sifira 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

#### Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

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

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibariyle 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 Akış 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.

#### Sermaye ve Temettüleri

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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

##### 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 2013 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 2013 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 2013 tarihi itibarı ile Trilye Marin Kulüp ve 301 ada 13 parselin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Prime Değerleme ve Gayrimenkul A.Ş. tarafından 27 Aralık 2013 tarihli 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 2013 tarihi itibarıyla toplam KDV alacakları 144.309.415 TL (31 Aralık 2012: 152.129.643 TL) olup KDV'ye konu olacak tahmini gelir ve giderlerin zamanlaması baz alınarak bu tutarların 78.892.718 TL (31 Aralık 2012: 89.953.178 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 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	202.632	31.296
Bankadaki nakit	57.118.854	47.363.257
Vadesiz mevduat (*)	48.260.621	47.363.257
Katılım Hesapları	8.858.233	-
Diğer hazır değerler	2.673.602	3.676.776
	<u>59.995.088</u>	<u>51.071.329</u>

(\*) Vadesiz mevduatlar faiz içermemektedir. Vadesiz mevduatlarda; 407.022 ABD Doları (2012: 10.061.260 ABD Doları), 170.840 AVRO (2012: 73.608 AVRO) ve 1.846 GBP (2012: 4.042) yabancı para bulunmaktadır.

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

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibari ile blokeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: Bulunmamaktadır.)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
Satılmaya hazır finansal yatırımlar	68.200.060	60.212.666
	<u>68.200.060</u>	<u>60.212.666</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 4. FİNANSAL YATIRIMLAR (devamı)

Uzun vadeli finansal yatırımlar:

Grup'un uzun vadeli satılmaya hazır finansal yatırımları SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO")'deki % 6,93'lük iştirakinden oluşmaktadır. Söz konusu finansal yatırıma ilişkin finansal bilgiler 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemler için aşağıdaki gibidir:

Cinsi	Oy		Maliyet Değeri	Gerçeğe Uygun Değeri	Değer Artışı/(Azalışı)
	Hisse Oranı %	Kullanım Hakkı %			
<u>Borsada işlem gören:</u>					
SAF GYO A.Ş.					
31 Aralık 2013	% 6,93	% 6,93	65.457.670	68.200.060	7.987.394
31 Aralık 2012	% 6,93	% 6,93	65.457.670	60.212.666	(21.504.523)
				1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Satılmaya Hazır Finansal Yatırımlar - SAF GYO A.Ş.</u>					
Açılış bakiyesi				60.212.666	81.717.189
Dönem değer artışı / (azalışı)				7.987.394	(21.504.523)
Kapanış bakiyesi (Makul değeri)				<u>68.200.060</u>	<u>60.212.666</u>

Grup 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibari ile borsada işlem gören satılmaya hazır SAF GYO A.Ş. yatırımını, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihli borsa rayiç değerleri ile değerlemiş ve sırası ile 68.200.060 TL ve 60.212.666 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.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Finansal Borçlar</u>		
Kısa vadeli borçlanmalar	68.582.985	182.461.550
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	143.625.649	6.094.603
Uzun vadeli borçlanmalar	375.334.685	221.415.708
Toplam borçlanmalar	<u>587.543.319</u>	<u>409.971.861</u>

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 yıl içerisinde ödenecek	212.208.634	188.556.153
1 - 2 yıl içerisinde ödenecek	188.160.035	100.711.221
2 - 3 yıl içerisinde ödenecek	161.178.599	81.036.857
3 - 4 yıl içerisinde ödenecek	20.835.963	26.298.147
4 - 5 yıl içerisinde ödenecek	5.160.088	13.369.483
	<u>587.543.319</u>	<u>409.971.861</u>

Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2013		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	15,38%	-	11.150.079	74.241.347
USD	6,24%	68.582.985	132.475.570	301.093.338
		<u>68.582.985</u>	<u>143.625.649</u>	<u>375.334.685</u>
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2012		
		Kısa vadeli Borçlanmalar	Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	Uzun vadeli Borçlanmalar
TL	13,50%	10.063.935	349.649	19.428.572
USD	5,61%	172.397.615	5.744.954	201.987.136
		<u>182.461.550</u>	<u>6.094.603</u>	<u>221.415.708</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

---

#### 5. FİNANSAL BORÇLAR (devamı)

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 2013 tarihi itibarıyla 16.6 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 2013 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 18 Haziran 2012 tarihinde kullanılmıştır. 18 Eylül 2012 tarihinde başlayan yıllık anapara geri ödemeleri 18 Aralık 2014 tarihine kadar devam edecektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 3 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.

30 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 13 Aralık 2012 tarihinde kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi vade sonu olan 13 Aralık 2017 tarihidir.

15 Milyon ABD Doları tutarındaki kredi 6 Mart 2013 tarihinde kullanılmıştır. Kredi vade sonu olan 1 Haziran 2016 tarihidir.

Kredi borçlanmaları için ilgili bankalara Grup tarafından 335.973.419 TL (2012: 253.942.033 TL) teminat senedi verilmiştir.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari alacaklar</u>		
Ticari alacaklar	34.055.889	52.276.040
Alacak senetleri	194.388.887	189.511.731
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(4.290.819)	(4.042.790)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (bkz Not 28)	326.292	480.628
	<u>224.480.249</u>	<u>238.225.609</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ticari alacaklar</u>		
Alacak senetleri	134.326.734	166.256.640
Alacak senetleri Reeskontu (-)	(19.956.178)	(16.687.055)
	<u>114.370.556</u>	<u>149.569.585</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla uzun vadeli alacak senetlerinin ödeme planlarına bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bir yıldan kısa	<u>194.388.887</u>	<u>189.511.731</u>
İkinci yıl içerisinde	73.184.892	78.056.570
Üçüncü yıl içerisinde	28.250.650	47.365.834
Dördüncü yıl içerisinde	11.260.153	16.982.927
Beşinci yıl içerisinde	1.211.958	6.324.417
Beş yıldan sonra	462.903	839.837
	<u>114.370.556</u>	<u>149.569.585</u>

Grup'un TL alacak senetlerinin 28.146.279 TL'lik kısmı yapılan satış anlaşmalarına uygun olarak her yıl TÜFE'deki artış baz alınarak güncellenmektedir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, TL cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı %9,3 (2012: %6,7); USD cinsinden alacak senetlerinin ortalama faiz oranı % 5,11 (2012: %7,5)'dir.

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarı ile herhangi bir şüpheli alacağı bulunmamaktadır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari Borçlar:

Bilanço tarihi itibarıyla Grup'un ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	25.756.271	46.841.614
Borç senetleri reeskontu (-)	(1.495.383)	(23.162)
Ticari borçlar	72.941.935	67.938.182
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 28)	3.407.795	8.029.678
Diğer ticari borçlar	55.975	7.433.254
	<u>100.666.593</u>	<u>130.219.566</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ticari borçlar</u>		
Borç senetleri (*)	-	3.391.397
	<u>-</u>	<u>3.391.397</u>

(\*) Borç senetleri, alınan arsalar ve arsa alımı için verilen avanslara istinaden verilmiş senetlerden oluşmaktadır.

Belli hizmetlerin satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vade 90 gündür (2012: 30 Gün).

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar dipnot 27'de verilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, TL cinsinden borç senetlerinin ortalama faiz oranı %8,9'dur.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### a) Diğer Alacaklar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</u>		
Bloke banka hesapları (*)	6.339.684	3.174.585
Vergi dairesinden alacaklar	5.837.258	8.869.270
Diğer çeşitli alacaklar	7.731	1.959
	<u>12.184.673</u>	<u>12.045.814</u>

(\*) 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle 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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Diğer Borçlar</u>		
Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca arsa sahiplerine borçlar	15.714.873	15.655.672
Alınan depozito ve teminatlar	2.163.853	145.059
İlişkili taraflara ticari olmayan borçlar (Dipnot 28)	73.000	73.000
Diğer Borçlar	8.791	-
	<u>17.960.517</u>	<u>15.873.731</u>

Diğer alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 27. dipnotta verilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 8. STOKLAR

<u>Kısa Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	164.725.308	48.051.584
Tamamlanan konutlar	457.248.132	491.339.260
Ticari mallar	1.422.883	1.165.238
	<u>623.396.323</u>	<u>540.556.082</u>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma maliyeti 34.876.356 TL'dir (2012: 19.492.897 TL).

<u>Uzun Vadeli Stoklar</u>	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
Arsalar (*)	487.526.145	430.481.882
Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri	174.550.998	169.893.059
	<u>662.077.143</u>	<u>600.374.941</u>

(\*) 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 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 9. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Grup'un iştiraklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam varlıklar	315.004.600	393.224.386
Toplam yükümlülükler	(290.773.865)	(328.429.417)
Net varlıklar	24.230.735	64.794.969
İştiraklerin net varlıklarında Grup'un payı	6.033.453	16.133.947
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Hasılat	72.507.548	-
Dönem karı	29.435.766	1.538.473
İştiraklerin dönem karında Grup'un payı	7.329.506	383.079

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla hareket tablosu aşağıdadır:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Dönem başı	16.133.947	15.750.868
Sermaye azaltımına katılım (*)	(17.430.000)	-
İştiraklerden gelir ve giderler (net)	7.329.506	383.079
Dönem sonu	6.033.453	16.133.947

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Grup'un tarafından özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlarına ait söz konusu yatırımın maliyet tutarını aşması nedeni ile mali tablolarla ilişkilendirilmemiş zararı bulunmamaktadır.

(\*) % 24,90 sahiplik oranı ile iştirak konumunda olan Ottoman'nın 144.000.000 TL olan sermayesi 70.000.000 TL azaltılmak suretiyle 74.000.000 TL olarak tescil edilmiştir. Söz konusu azaltım neticesinde 70.000.000 TL tutarındaki hisseler Grup'un sahiplik oranında iade edilmiş ve bu çerçevede 17.430.000 TL Grup'a geri ödenmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkulun 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde Prime Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketinin hazırladığı değerlendirme raporundan faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkulun bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 6.457.000 TL'dir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	6.676.660	7.505.820
Değer artışı / (azalışı)	(219.660)	(829.160)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	6.457.000	6.676.660

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihindeki yatırım amaçlı gayrimenkulunun gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi olmayan bağımsız ekspertiz şirketi tarafından 2013 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 inşa faaliyetleri devam eden 301 ada 13 parselin mevcut hali ile değerlendirilmesi "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemine göre yapılmıştır.

Raporlama dönemi sonu itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulun satılabilirliği konusunda herhangi bir kısıtlama ve satın alma, inşa etme ya da geliştirme, bakım, onarım veya iyileştirme sözleşmelerinden kaynaklanan yükümlülükler bulunmamaktadır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri üzerinde rehin veya ipotek bulunmamaktadır.

# SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2013 itibariyle açılış	25.805.901	764.597	7.783.556	6.721.594	41.075.648
Alımlar	1.216.921	71.064	2.333.812	164.893	3.786.690
Çıkışlar	(1.262.215)	(107.548)	(636.125)	-	(2.005.888)
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	25.760.607	728.113	9.481.243	6.886.487	42.856.450
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
1 Ocak 2013 itibariyle açılış	(9.905.267)	(254.430)	(2.163.263)	(4.216.867)	(16.539.827)
Dönem gideri	(2.778.116)	(103.221)	(703.543)	(1.824.333)	(5.409.213)
Çıkışlar	1.009.772	102.278	193.981	-	1.306.031
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(11.673.611)	(255.373)	(2.672.825)	(6.041.200)	(20.643.009)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	14.086.996	472.740	6.808.418	845.287	22.213.441

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel maliyetler	Toplam
1 Ocak 2012 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	25.805.901	764.597	7.783.556	6.721.594	41.075.648
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>					
1 Ocak 2012 itibariyle 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 itibariyle kapanış bakiyesi	(9.905.267)	(254.430)	(2.163.263)	(4.216.867)	(16.539.827)
31 Aralık 2012 itibariyle net defter değeri	15.900.634	510.167	5.620.293	2.504.727	24.535.821

Amortisman giderlerinin 4.511.833 TL'si (2012: 3.770.009) genel yönetim giderlerine, 1.273.842 TL'si (2012: 2.844.041) pazarlama giderlerine dahil edilmiştir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	1.448.214
Alımlar	30.989
Çıkışlar	-
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	1.479.203
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2013 itibariyle açılış bakiyesi	(759.487)
Dönem gideri	(376.462)
Çıkışlar	-
31 Aralık 2013 itibariyle kapanış bakiyesi	(1.135.949)
31 Aralık 2013 itibariyle net defter değeri	343.254
<u>Maliyet Değeri</u>	<u>Haklar</u>
1 Ocak 2012 itibariyle açılış bakiyesi	1.184.943
Alımlar	263.271
Çıkışlar	-
31 Aralık 2012 itibariyle kapanış bakiyesi	1.448.214
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
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



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Bilanço tarihi itibarıyla satıcılardan alınmış olan 164.326.554 TL tutarında teminat mektubu ve senedi bulunmaktadır (2012: 168.247.803 TL).

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31.12.2013			
	TL karşılıkları	ABD Doları	Euro	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	335.973.419	1.902.353	-	332.510.699
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i)Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii)B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>335.973.419</b>	<b>1.902.353</b>	<b>-</b>	<b>332.510.699</b>

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31.12.2012			
	TL karşılıkları	ABD Doları	Euro	TL
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	253.942.033	135.087	-	253.702.630
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i)Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii)B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii)C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>253.942.033</b>	<b>135.087</b>	<b>-</b>	<b>253.702.630</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

##### Şirket Aleyhine Açılmış Davalar:

31 Aralık 2013 tarihi itibarı ile Grup aleyhine 2.065.959 TL tutarında Grup'un faaliyetleri ile ilgili açılmış bulunan çeşitli davalar mevcuttur. (2012: 1.172.251 TL) Bu davaların 31 Aralık 2013 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 (tabii 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

##### Sarıgazi-Aquacity 2010 Projesi:

Grup 2008 yılı itibariyle %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 inşaata 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 itibariyle 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 başlamıştır. 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.

##### 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 yapılarla ilişkin satış hasılatının %50'sini arsa sahiplerine ödeyecektir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

##### Marmaris İçmeler Projesi: (devamı)

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 170.056m<sup>2</sup> 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 teslim 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 m<sup>2</sup>'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 feshetmeye veya yapının eksik kalan kısımları üçüncü şahsa yaptırmaya, bu yoldaki zararların Grup'tan talep ve tahsile 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 m<sup>2</sup> halini almıştır. Bu taşınmazlarda %18,33 payı bulunan Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Taşyapı") ile gerçekleştirilmiş olan Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nde Taşyapı'nın arsa payına karşılık projedeki yapıların %9,17'sinin Taşyapı'ya ait olacağı belirtilmişken, 18 Ekim 2012 tarihinde Taşyapı'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 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 13. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (devamı)

##### Sözleşmeye Dayalı Yükümlülükler (devamı):

###### Ankara Dikmen Projesi:

Grup, arsa sahibi ile daha önce gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzaladığı Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> 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 edilecektir. Son değişiklikler neticesinde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesinde kain ve tapunun 29159 ada 1 parselinde kayıtlı 26.905 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsanın tamamı Grup adına kayıtlı olup, 26.905m<sup>2</sup> 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 kar marjları elde etmeyi hedeflemektedir. Grup yönetimi anılan takyidatların finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arsalar üzerinde oluşmuş herhangi bir ipotek yoktur.

#### 14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kullanılmayan izin karşılığı	794.532	571.342
	<u>794.532</u>	<u>571.342</u>

##### 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 2013 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.254,44 TL (2012: 3.033,98 TL) tavanına tabidir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

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 2013 tarihi itibarıyla 3.254,44 TL 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 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
İskonto oranı	3,49%	2,50%
Emeklilik olasılığının tahmini için devir hızı oranı	92,84%	93,22%

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarıyla karşılık	392.033	184.420
Hizmet maliyeti	510.164	310.711
Aktüeryal kayıp-kazanç	25.236	18.689
Faiz maliyeti	7.135	8.598
Ödenen kıdem tazminatları	(264.125)	(130.385)
31 Aralık itibarıyla karşılık	670.443	392.033

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	361.583.639	170.758.623
Gelecek aylara ait giderler	445.306	34.833
	<u>362.028.945</u>	<u>170.793.456</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	-	60.439.750
	<u>-</u>	<u>60.439.750</u>

(\*) Verilen avansların 293.395.035 TL'lik (2012: 198.144.654 TL) tutarı arsa alımları için verilmiş, 19.899.630 TL'lik (2012: 4.408.923) tutarı geliştirilmekte olan konut projelerinin müteahhit firmalarına hakediş avansı olarak verilmiş, 48.288.974 TL'si (2012: 28.575.130 TL) ise hasılat paylaşımı sözleşmesi uyarınca arsa sahiplerine ödenen tutarlardan oluşmaktadır.

#### 16. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	59.579.439	62.176.465
Diğer çeşitli dönen varlıklar	1.015.806	8.432.700
	<u>60.595.245</u>	<u>70.609.165</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Gelecek yıllarda indirilecek KDV	78.892.718	89.953.178
	<u>78.892.718</u>	<u>89.953.178</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 17. ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Kısa vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	517.556.703	264.252.415
	<u>517.556.703</u>	<u>264.252.415</u>
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
İnşaatı devam eden konut projelerine ilişkin alınan avanslar (*)	1.702.832	186.894.904
	<u>1.702.832</u>	<u>186.894.904</u>

(\*) 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 2013 tarihi itibarıyla, konut bedellerine ilişkin olarak alınan, henüz tahsil edilmemiş senetleri 276.537.505 TL'dir. (2012: 455.713.919 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 bulunmamaktadır. (2012: 150.908.260 TL).



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. ÖZKAYNAKLAR

##### a) Sermaye

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık		31 Aralık	
		2013	%	2012	
Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.	30,8%	185.070.930	30,8%	185.070.930	
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	

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.

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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### a) Sermaye (devamı)

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 sayılı 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 artırılarak 600.000.000 TL'ye çıkartılmasına oybirliği ile karar verilmiş; ilgili bedelsiz sermaye artırımını 30 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirmiştir.

##### b) Sermaye Rezervleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sermaye Rezervleri	212.888.864	212.888.864
	<u>212.888.864</u>	<u>212.888.864</u>

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 bilirkişi 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 artırımını sonucu sermaye rezervleri tutarı 87.500.000 TL azalmıştır.

##### c) Paylara ilişkin primler iskontolar

Grup 2006 yılı sonunda 69.857.500 TL sermaye ile kurulmuş Haziran 2007'de sermaye artırımını 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### 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 BİST’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 kar 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 muhasebeleştirilmiştir.

##### e) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	26.435.818	20.419.369
	<u>26.435.818</u>	<u>20.419.369</u>

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu’na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu’na göre birinci tertip yasal yedekler şirketin ödenmiş sermayesinin %20’sine ulaşıncaya kadar kanuni net karın %5’i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise dağıtılan karın ödenmiş sermayenin %5’ini aşan kısmının %10’u oranında ayrılır. Holding şirketleri bu uygulamaya tabi değildir.

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

Türk Ticaret Kanunu’nun ilgili maddesi gereğince ayrılan “Yasal Yedekler” yasal yedek statüsünde olan “Hisse Senedi İhraç Primleri” ve kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (vergi avantajı elde edebilmek için ayrılan iştirak satış kazançları) için ayrılmış yasal yedekler kayıtlardaki tutarları ile gösterilmiştir. Bu kapsamda UFRS esasları çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan ve rapor tarihi itibarıyla kar dağıtımına veya sermaye artırımına konu edilmeyen enflasyon düzeltmelerinden kaynaklanan farklılıkları geçmiş yıllar karları / zararlarıyla ilişkilendirilmiştir.

##### f) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Finansal Varlık Değer Artış Fonu	8.576.938	589.544
	<u>8.576.938</u>	<u>589.544</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 18. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

##### f) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler (devamı)

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 148.154.854 TL tutarındaki geçmiş yıl karı 31 Aralık 2013 tarihli konsolide bilançosunda geçmiş yıllar karı içerisinde bulunmaktadır (31 Aralık 2012: geçmiş yıl karları 108.385.071 TL). Grup'un 31 Aralık 2013 itibarıyla geçmiş yıl karı içerisinde sınıflandırılan özel yedekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: bulunmamaktadır).

##### h) Kar Dağıtımı:

Kar dağıtımının SPK'nın Seri: II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.

Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilir kar tutarını, Seri: II-14.1 sayılı Tebliğ çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri konsolide finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

##### i) Kar Dağıtımına Konu Edilebilecek Kaynaklar

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yasal kayıtlarında dönem karı 82.310.145 TL (31 Aralık 2012: 120.322.967 TL) olup Seri: XI No:29 Tebliği çerçevesinde hazırlanan finansal tablolarında konsolide kar 18.545.007 TL'dir (31 Aralık 2012: kar 75.786.232 TL). Şirket yasal kayıtlarındaki diğer kaynakların toplam tutarı 347.388.280 TL'dir (31 Aralık 2012: 257.065.313 TL).

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>a) Hasılat</u>		
Projesi şirket tarafından geliştirilmiş konut satışları	527.819.580	580.305.353
Arsa satışları	-	34.000.000
Satış İadeleri (-)	(5.144.001)	(10.125.134)
Satış İskontoları (-)	(260.706)	(270.486)
Net satış gelirleri	<u>522.414.873</u>	<u>603.909.733</u>
	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>b) Satışların maliyeti</u>		
Taşeron giderleri	(302.864.737)	(374.280.743)
Arsa maliyeti	(77.139.416)	(110.267.241)
	<u>(380.004.153)</u>	<u>(484.547.984)</u>

#### 20. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Pazarlama giderleri (-)	(46.473.243)	(47.119.020)
Genel yönetim giderleri (-)	(44.793.862)	(33.138.274)
	<u>(91.267.105)</u>	<u>(80.257.294)</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 20. PAZARLAMA GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<b>a) Pazarlama Giderleri Detayı</b>		
Reklam giderleri	(21.612.059)	(18.154.456)
Vergi resim ve harç giderleri	(7.715.397)	(5.856.902)
Personel giderleri	(7.209.714)	(6.919.877)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.503.592)	(2.689.063)
Amortisman giderleri	(1.273.842)	(2.917.734)
Kira giderleri	(945.174)	(761.514)
Satış ofisi giderleri	(906.549)	(1.577.033)
Ulaşım giderleri	(770.100)	(715.236)
Komisyon giderleri	(747.140)	(171.847)
Danışmanlık giderleri	(579.712)	(382.218)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(548.808)	(1.249.062)
Noter giderleri	(546.707)	(1.976.543)
Haberleşme giderleri	(521.196)	(403.261)
Bakım onarım giderleri	(231.975)	(1.189.619)
Diğer giderler	(1.361.278)	(2.154.655)
	<b>(46.473.243)</b>	<b>(47.119.020)</b>
<b>b) Genel Yönetim Giderleri Detayı</b>		
Personel giderleri	(17.546.287)	(14.477.704)
Site yönetim giderleri	(8.007.152)	(3.785.465)
Vergi resim ve harç giderleri	(5.009.197)	(4.409.570)
Amortisman giderleri	(4.511.833)	(4.047.231)
Bağış ve yardım giderleri	(2.279.126)	(1.874.193)
Kira giderleri	(2.147.140)	(1.401.561)
Danışmanlık giderleri	(1.304.234)	(1.119.057)
Ulaşım giderleri	(1.171.987)	(722.044)
Merkez tanıtım giderleri	(603.117)	(45.142)
Yemek giderleri	(520.364)	(370.970)
Ek idari harcamalar	(494.490)	(309.586)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(406.284)	(147.439)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(358.803)	(223.086)
Ofis giderleri	(282.140)	(95.784)
Diğer giderler	(151.708)	(109.442)
	<b>(44.793.862)</b>	<b>(33.138.274)</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 21. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Niteliklerine Göre Giderler</u>		
Taşeron giderleri	(302.864.737)	(374.280.743)
Arsa maliyeti	(77.139.416)	(110.267.241)
Personel giderleri	(24.756.001)	(21.397.581)
Reklam giderleri	(21.612.059)	(18.154.456)
Vergi resim ve harç giderleri	(12.724.594)	(10.266.472)
Site yönetim giderleri	(8.007.152)	(3.785.465)
Amortisman giderleri	(5.785.675)	(6.964.965)
Kira giderleri	(3.092.314)	(2.163.075)
Bağış ve yardım giderleri	(2.279.126)	(1.874.193)
Ulaşım giderleri	(1.942.087)	(1.437.280)
Danışmanlık giderleri	(1.883.946)	(1.501.275)
Organizasyon ve tanıtım giderleri	(1.862.395)	(2.912.149)
Elektrik, su ve gaz giderleri	(955.092)	(1.396.501)
Satış ofisi giderleri	(906.549)	(1.577.033)
Merkez tanıtım giderleri	(603.117)	(45.142)
Noter giderleri	(546.707)	(1.976.543)
Haberleşme giderleri	(521.196)	(403.261)
Yemek giderleri	(520.364)	(370.970)
Ek idari harcamalar	(494.490)	(309.586)
Ofis giderleri	(282.140)	(95.784)
Bakım onarım giderleri	(231.975)	(1.189.619)
Diğer giderler	(1.512.986)	(2.264.097)
	<u>(471.271.258)</u>	<u>(564.805.278)</u>

#### 22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Reeskont geliri	12.988.706	260.276
Kur Farkı ve Tüfe gelirleri	32.341.400	24.802.186
Müteahhit firma sözleşme fesih cezası gelirleri	431.952	2.327.830
Konut satışı iptal gelirleri	5.911.255	9.506.243
Diğer gelirler	3.428.600	98.734
	<u>55.101.913</u>	<u>36.995.269</u>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Reeskont gideri	(15.422.915)	(6.701.295)
Kur farkı gideri	(44.415.754)	(5.290.137)
Vazgeçilen "KDV" alacakları	-	(2.391.430)
Diğer giderler	(307.282)	(263.726)
	<u>(60.145.951)</u>	<u>(14.646.588)</u>

#### 24. FİNANSAL GELİRLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kur farkı gelirleri	40.870.651	57.062.638
Kar payı gelirleri	2.285.749	172.888
Diğer gelirler	-	1.561.433
	<u>43.156.400</u>	<u>58.796.959</u>

#### 25. FİNANSAL GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2013	1 Ocak - 31 Aralık 2012
Kur farkı gideri	(46.766.158)	(45.498.535)
Finansman gideri	(31.252.658)	(11.920.372)
	<u>(78.018.816)</u>	<u>(57.418.907)</u>



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 26. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 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 sifira 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.

#### 27. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
<u>Pay başına kar</u>		
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	600.000.000	519.815.296
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	18.545.007	75.786.232
Pay başına kar (TL)	0,031	0,146

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 2013 yılına ait hisse başına kazanç hesaplamasını ilgili karar çerçevesince yapmıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Grup ile diğer ilişkili taraflar arasındaki işlemlerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2013				Avanslar Kısa vadeli
	Alacaklar		Borçlar		
	Kısa vadeli		Kısa vadeli		
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan	Ticari
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End.ve Tic. A.Ş.	-	-	6.584	-	-
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.	-	-	3.138.437	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	-	198.184	-	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.S.	-	-	3.393	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş	2.585	-	8.237	-	-
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş	1.664	-	557	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	322.043	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti.	-	-	52.403	-	-
Üst Düzey İdari Personele Borçlar	-	-	-	73.000	-
	326.292	-	3.407.795	73.000	-

İlişkili taraflarla olan bakiyeler için faiz işletilmemektedir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2012				Avanslar Kısa vadeli
	Alacaklar		Borçlar		
	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. İşl. 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2013				
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. (*)	9.623.267	-	-	-	-
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	175.158	470.741	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	35.000	-	-	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	-	-	-	24.199
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	4.125	22.611	-	-
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	10.293	10.070	254.119	-	2.852.670
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	42	432	-	2.148.426
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	612.651	2.139.694	-	-
Çelik&Çelik Yapısal Çelik End.ve Tic. A.S.	5.580	-	-	-	-
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	99.663	232.263	-	-
	<u>9.674.140</u>	<u>901.709</u>	<u>3.119.860</u>	<u>-</u>	<u>5.268.454</u>

(\*) Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş.'den hakediş ve alımlar 2013 yılı içerisinde yapılan dekorasyonlu teslim edilen evlerin dekorasyon bedelleri ile ilgilidir.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2012				
<u>İlişkili taraflardan olan işlemler</u>	<u>Hakediş ve Alımlar</u>	<u>Satış ve Pazarlama</u>	<u>Genel Yönetim Giderleri</u>	<u>Satış Gelirleri</u>	<u>Diğer Gelirler</u>
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon Tic. A.Ş. (*)	14.722.053	6.758	-	-	28.971
Diğer ilişkili şirketler	-	-	-	-	-
Kat Turizm Gayrimenkul Yat. İşl. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	8.072
Kentsel Hizmet Yapı ve İşletme San. ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-	-
Optimum Proje Danışmanlık İnş. Ltd. Şti.	195.449	-	20.447	-	-
Prodek Mekan Tasarımı Prj. Dk. San. Tic. A.Ş.	-	8.520	-	-	32.760
Seranit Granit Seramik San. Tic. A.Ş.	100.000	-	1.692.976	-	2.731.108
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	9.065	2.049.401	-	-	1.082.268
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	6.848	5.013	-	10.927
Üçögün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmet Ltd. Şti	-	233.881	207.634	-	-
	<u>15.029.216</u>	<u>2.305.408</u>	<u>1.927.106</u>	<u>-</u>	<u>3.894.106</u>

(\*) 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 28. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Ücretler ve diğer kısa vadeli faydalar	2.273.000	3.571.228
Kıdem tazminatı karşılığı	178.800	117.029
	<u>2.451.800</u>	<u>3.688.257</u>

Grup, üst düzey yönetici olarak koordinatörler, genel müdür yardımcıları ve yönetim kurulu üyelerini kabul etmiştir.

#### 29. 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, kar yedekleri ve geçmiş yıl zararlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un genel stratejisi 2009 yılından beri aynı şekilde devam etmektedir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Toplam Borçlar	1.232.542.595	1.018.941.875
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	59.995.088	51.071.329
Net Borç	<u>1.172.547.507</u>	<u>967.870.546</u>
Toplam Özkaynak	1.071.357.248	1.074.824.847
Toplam Sermaye	600.000.000	600.000.000
Özkaynak/borç oranı	91%	111%

##### 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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *b.1) Kredi riski yönetimi*

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (Blok Dahil)  ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2013	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	326.292	338.524.513	-	12.184.673	57.118.854
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	338.524.513	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	326.292	276.940.515	-	12.184.673	57.118.854
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	61.583.998	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	61.583.998	-	-	-

(\*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *b.1) Kredi riski yönetimi (devamı)*

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat (Bloke Dahil)  ve Katılım Hesapları
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
31 Aralık 2012	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (*)	480.628	387.314.566	-	3.176.544	50.537.842
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	387.314.566	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	480.628	361.035.016	-	3.176.544	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.



## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *b.1 Kredi riski yönetimi (devamı)*

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 2013	31 Aralık 2012
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	16.500.660	7.291.359
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	12.788.659	7.840.816
Vadesi üzerinden 3-12 ay geçmiş	23.265.993	8.312.444
Vadesi üzerinden 1-5 yıl geçmiş	9.028.686	2.834.931
Toplam vadesi geçen alacaklar	<u>61.583.998</u>	<u>26.279.550</u>
Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	<u>61.583.998</u>	<u>26.279.550</u>

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 2013		31 Aralık 2012	
	Nominal Değeri	Makul Değeri	Nominal Değeri	Makul Değeri
İpotekler	61.583.998	61.583.998	26.279.550	26.279.550
	<u>61.583.998</u>	<u>61.583.998</u>	<u>26.279.550</u>	<u>26.279.550</u>

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.

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *b.2) Likidite risk yönetimi*

Likidite riski tablosu:

31 Aralık 2013

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)
Finansal Borçlanmalar	587.543.319	395.032.997	61.248.723	156.326.472	177.457.802
Ticari borçlar	97.258.798	98.754.181	-	98.754.181	-
Alınan avanslar	519.259.535	519.259.535	-	517.556.703	1.702.832
Diğer borçlar	17.960.517	17.960.517	11.225.323	6.735.194	-
İlişkili taraflara borçlar	3.407.795	3.407.795	3.407.795	-	-
Toplam yükümlülük	<u>1.225.429.964</u>	<u>1.034.415.025</u>	<u>75.881.841</u>	<u>779.372.550</u>	<u>179.160.634</u>

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)
Finansal Borçlanmalar	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	<u>1.017.033.975</u>	<u>1.036.208.720</u>	<u>21.860.661</u>	<u>582.749.365</u>	<u>431.598.694</u>

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.

##### *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:

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

	31 Aralık 2013			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	EUR	GBP
1. Ticari Alacak	3.436.276	1.610.025	-	-
2. Parasal Finansal Varlıklar	1.439.973	418.959	183.657	1.846
3. Diğer	117.071.691	54.852.500	-	-
4. TOPLAM VARLIKLAR	121.947.940	56.881.484	183.657	1.846
5. Ticari Borçlar	7.688.816	3.602.500	-	-
6. Finansal Yükümlülükler	201.058.556	94.203.512	-	-
7. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	208.747.372	97.806.012	-	-
9. Finansal Yükümlülükler	301.093.338	141.073.578	-	-
11. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	301.093.338	141.073.578	-	-
12. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	509.840.710	238.879.590	-	-
13. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846
14. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(387.892.770)	(181.998.106)	183.657	1.846

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

##### *b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)*

	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	-	-
7. Ticari Borçlar	3.391.397	1.902.500	-	-
8. Finansal Yükümlülükler	201.987.135	113.310.409	-	-
9. Alınan Avanslar	59.535.776	33.398.281	-	-
10. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	264.914.308	148.611.190	-	-
10. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	480.642.154	269.629.840	-	-
12. Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042
13. Parasal kalemler net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(298.457.497)	(167.534.391)	75.565	4.042

##### 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 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

### 29. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### b.3.1) Kur riski yönetimi (devamı)

##### Kur riskine duyarlılık (devamı)

	31 Aralık 2013	
	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(38.843.856)	38.843.856
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	(38.843.856)	38.843.856
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
4 - Eur net varlık / yükümlülük	53.931	(53.931)
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	53.931	(53.931)
Diğer döviz kurlarının TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde		
7 - Diğer döviz net varlık / yükümlülüğü	648	(648)
8 - Diğer döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-
9 - Diğer Döviz Varlıkları net etki (7+8)	648	(648)
TOPLAM (3 + 6 +9)	(38.789.277)	38.789.277
	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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 30. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar		Etkin faiz yöntemi		Gerçeğe uygun değeri	Not
	(nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	ile değerlendirilen finansal varlık yükümlülükler	Defter değeri		
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>411.030.566</b>	<b>68.200.060</b>	-	<b>479.230.626</b>	<b>479.230.626</b>	
Nakit ve nakit benzerleri	59.995.088	-	-	59.995.088	59.995.088	3
Ticari alacaklar	338.524.513	-	-	338.524.513	338.524.513	6
İlişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar	326.292	-	-	326.292	326.292	6-7-26
Diğer alacaklar	12.184.673	-	-	12.184.673	12.184.673	7
Finansal yatırımlar	-	68.200.060	-	68.200.060	68.200.060	4
<b>Finansal yükümlülükler</b>	-	-	<b>562.471.780</b>	<b>562.471.780</b>	<b>562.471.780</b>	
Finansal borçlar	-	-	443.917.670	443.917.670	443.917.670	5
Ticari borçlar	-	-	97.185.798	97.185.798	97.185.798	6
İlişkili taraflara borçlar	-	-	3.480.795	3.480.795	3.480.795	6-7-26
Diğer borçlar	-	-	17.887.517	17.887.517	17.887.517	7

31 Aralık 2012	Krediler ve alacaklar		Etkin faiz yöntemi		Gerçeğe uygun değeri	Not
	(nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	ile değerlendirilen finansal varlık yükümlülükler	Defter değeri		
<b>Finansal varlıklar</b>	<b>460.700.118</b>	<b>60.212.666</b>	-	<b>520.912.784</b>	<b>520.912.784</b>	
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
<b>Finansal yükümlülükler</b>	-	-	<b>565.740.656</b>	<b>565.740.656</b>	<b>565.740.656</b>	
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

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

##### 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 direkt ya da endirekt 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:

	31 Aralık 2013	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Finansal varlıklar</b>				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	68.200.060	68.200.060	-	-
<b>Toplam</b>	<b>68.200.060</b>	<b>68.200.060</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	31 Aralık 2012	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
<b>Finansal varlıklar</b>				
Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı	-	-	-	-
Satılmaya hazır finansal varlıklar	60.212.666	60.212.666	-	-
<b>Toplam</b>	<b>60.212.666</b>	<b>60.212.666</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

#### 31. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

##### Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değeri (devamı)

1. seviyeden değerlendirilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dönem başı ve dönem sonu mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Satılmaya hazır finansal varlıklar

	<u>31 Aralık 2013</u>	<u>31 Aralık 2012</u>
	<u>SAF GYO A.Ş.</u>	<u>SAF GYO A.Ş.</u>
Açılış bakiyesi	60.212.666	81.717.189
(Kayıp) / kazanç		
- diğer kapsamlı gelire yansıtılan	7.987.394	(21.504.523)
Kapanış bakiyesi	<u>68.200.060</u>	<u>60.212.666</u>

#### 31. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup, Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş. ile devralma suretiyle birleşme konusunun görüşülmesi ve karara bağlanması konusunu görüşmek üzere 20 Mart 2014 Perşembe günü saat 14.30'da Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı yapma kararı almıştır.

15 Ocak 2014 tarihinde Avni Çelik'e ait 27.884.638,92 adet B Grubu hisse Ömer Faruk Çelik'e satış yolu ile devredilmiştir. Söz konusu devir sonrası Ömer Faruk Çelik'in hissesi 37.740.487 TL'ye yükselmiştir.



## EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	37.583.154	41.753.737
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	1.162.501.322	1.109.277.646
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	114.276.060	123.718.666
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.27/ (g)	-	-
	Diğer Varlıklar		879.458.750	819.481.483
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)</b>	<b>2.193.819.286</b>	<b>2.094.231.532</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	587.543.319	409.971.861
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	1.106.960.406	1.117.527.898
	Diğer Kaynaklar		499.242.561	566.658.773
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)</b>	<b>2.193.819.286</b>	<b>2.094.231.532</b>

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Yeniden Düzenlenmiş Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	37.583.154	41.753.737
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)	287.692.244	221.692.575
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	-	-
J	Gayrimenkul 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 %
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/(n)	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/(a), (b)	53%	53%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/(b)	5%	6%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	13%	11%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	53%	37%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2%	2%

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.

**SİNPAŞ 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

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

444 1 440

