



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2017 – 30.06.2017 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı özet finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Balı Erdal SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2017

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ.....	3
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	4
Yönetim Kurulu.....	5
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	7
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	9
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları.....	12
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum.....	14
Kar Dağıtım Politikası.....	14
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	14
Bağış Politikası.....	15
Etik Kurallar.....	15
Yatırım Stratejisi.....	18
Proje Geliştirme Süreci.....	19
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi.....	19
Proje Geliştirme.....	20
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	20
Teslim.....	20
EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER.....	21
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	24
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri.....	24
Projeler.....	25
İştirakler.....	26
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER.....	27
FİNANSAL TABLOLAR.....	42
HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	46

ŞİRKET PROFİLİ

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

Gayrimenkul sektöründe 40 yılı aşan birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetlerini yürütmek üzere Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. kurulmuştur.

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

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Artırım Tablosu (TL)				
Artırım Tarihi	Artırma Yöntemi	Başlangıç Sermayesi	Artış Miktarı	Nihai Sermaye
14-15.06.2007	Bedelli	69.857.000	67.117.510	136.974.510
13.07.2009	Bedelsiz	136.974.510	13.025.490	150.000.000
27.10.2009	Bedelsiz	150.000.000	250.000.000	400.000.000
09.07.2010	Bedelsiz	400.000.000	100.000.000	500.000.000
30.09.2011	Bedelsiz	500.000.000	100.000.000	600.000.000

Şirketimizin **30.06.2017** itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	79.050.524	13,18%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.178	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.934.695	1,65%
Ömer Faruk Çelik	38.490.487	6,42%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	215.307.190	35,88%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

Yönetim Kurulu

Şirketimizin Yönetim Kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir. Yönetim Kurulu üyeleri arasında bir görev paylaşımı bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	
Prof.Dr.Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Hamdi Topçu	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi

1950 yılında Çorum'da doğdu. İlk ve Orta öğrenimini takiben Ankara Gazi Üniversitesi Mühendislik ve Mimarlık fakültesinden inşaat mühendisi olarak mezun oldu.

Üniversiteyi takiben 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'yi kurdu. Yapı ve Gayrimenkul geliştirme sektörünün yanında sinai teşebbüslere ağırlık verdi. Seranit Granit Seramik Sanayi ve Ticaret A.Ş. – Eskişehir ve Bilecik fabrikalarını kurdu. Maden sektörüne yatırım yaparak Niğde'de saf kalsiyum karbonat üretmek üzere Mikron's Mikronize Mineral fabrikalarını kurdu.

Lojistik ve depolama, rüzgâr enerjisi ve yerli kömüre dayalı enerji santralleri, Krom, Barit ve talk maden yatırımları sürdürülmektedir. Sinpaş Holding ve iştirakleri dünyanın 36 ülkesi ile ihracat faaliyetleri sürdürmektedirler.

Kurucusu olduğu Boğaziçi Vakfı ve Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı ile Sinpaş Grubu her yıl 3000'e yakın yetenekli öğrenciye burslarla eğitim desteği vermektedir. Deneyimlerini bir Üniversitede Mimarlık Fakültesi öğrencilerine Lisans – Yüksek Lisans seviyesinde dersler vererek yeni nesillere aktarmaktadır.

Avni Çelik birçok Mesleki Dernek ve Vakıf Başkanlığı, Gyoder İstişare Kurulu Başkanlığı yanında İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi, İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet üyesidir.

Avni Çelik'in kısa özgeçmişi, eğitim ve sosyal sorumluluk alanındaki örgütlü gayretleri dışında 43 yıllık çalışma hayatını adadığı Sinpaş Grubudur.

Ahmet Çelik

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

Mehmet Çelik

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

Osman Akyüz

1954 yılında Trabzon'da doğan Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda Hesap Uzmanlığı görevini yürütmüş, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın Mali Danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer alan Osman Akyüz, 1996 yılı başında kurumun Genel Müdürlük görevini yürütmeye başlamış ve 2002 yılında emekli olmuştur. Sayın Osman Akyüz, kuruluşundan bu yana Sinpaş GYO'da Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini yürütmektedir. (Osman Akyüz'ün mevcut durumdaki diğer görevlerine aşağıdaki tabloda yer verilmiştir)

Prof. Dr. Nazım Ekren

1956 yılında İstanbul'da doğan Nazım Ekren, 1979 yılında Bursa İTİA İktisat Fakültesi İktisat Bölümü'nden mezun olmuştur. 1989 yılında iktisat teorisi dalında doçentliğe yükselmiş, 1995 yılında Marmara Üniversitesi'nde bankacılık anabilim dalında Profesör kadrosuna atanmıştır. 1997 yılında, T.Vakıflar Bankası Genel Müdürü görevinde bulunmuştur. 22. ve 23. dönemlerde İstanbul Milletvekili seçilen Ekren, AK Parti'de Ekonomik İşlerden sorumlu Genel Başkan yardımcılığı görevinde bulunmuştur. 60. Cumhuriyet Hükümetinde ekonomik koordinasyonundan sorumlu Devlet Bakanı ve Başbakan Yardımcısı olarak görev yapmıştır.2011 yılından itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi rektörüdür.

Prof. Dr. Nazım Ekren, Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO'da Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.

Hamdi Topçu

Hamdi Topçu, 1964 yılında Rize'nin Çayeli ilçesinde doğmuştur. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Topçu, mali müşavirlik unvanına sahiptir. Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. Hamdi Topçu, evli ve 4 çocuk babasıdır.

Hamdi Topçu, Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%) (30.09.2016 itibarı ile)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetici Mühendis	Yönetim Kurulu Başkanı	ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı)Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı ; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi	13,18	A	Bağımsız Üye Değil	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeligi	1,65	A	Bağımsız Üye Değil	-
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslar arası Nakliyat Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.Genel Müdürü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürü; GYY Elektrik Üretim A.Ş.Genel Müdürü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kurul Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi;	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü	-	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Hamdi Topçu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi		-	B	Bağımsız Üye	Denetim Komitesi Başkanı; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Hamdi Topçu ve Sn. Nazım Ekren'dir. Sn. Hamdi Topçu Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin 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 Hamdi Topçu ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

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

Organizasyon

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

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

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

Görev Ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara 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 Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı İlişkileri

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

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.

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

Diğer Sorumluluklar

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Riskin Erken Saptanması Komitesi 24.05.2013 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu ve Genel Müdür Yardımcısı Sn. İnal Dinçer'dir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz.

Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerekliğinde 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 çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermiştir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmıştır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmuş olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu Şirketimizin Yıllık Faaliyet Raporunda ve www.sinpasgyo.com.tr adresindeki web sitemizde bulunmaktadır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtım ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

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

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

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

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu

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

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

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

Üst Düzey Yöneticiler

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

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

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

Bağış Politikası

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda esas sözleşmemizde de belirtildiği üzere Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır.

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

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

Etik Kurallar

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

Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak,

Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Sinpaş GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.

- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisi sona erdiğinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınır Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

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

Kurallara Uyum

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

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

Yatırım Stratejisi

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

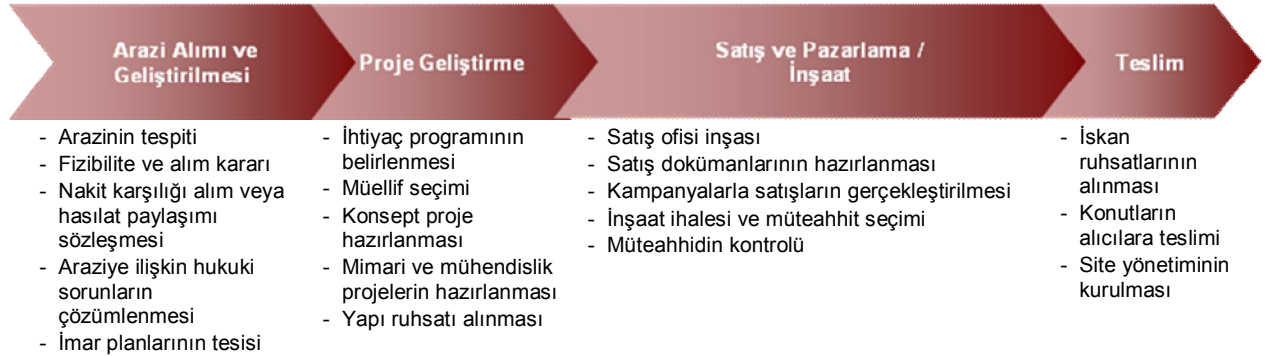
Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden plandığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de önemli bir rol oynamaktadır. Özellikle hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda arsa sahiplerinin Şirketimize duydukları güven rakiplere göre daha iyi oranlarla hasılat paylaşımı sözleşmeleri yapılabilmesini sağlamaktadır.

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

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

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

raporları Yönetim Kurulu'na sunulmakta ve uygun görüldüğü takdirde arazi satın alınmaktadır.

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

Proje Geliştirme

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

Satış ve Pazarlama / İnşaat

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

Teslim

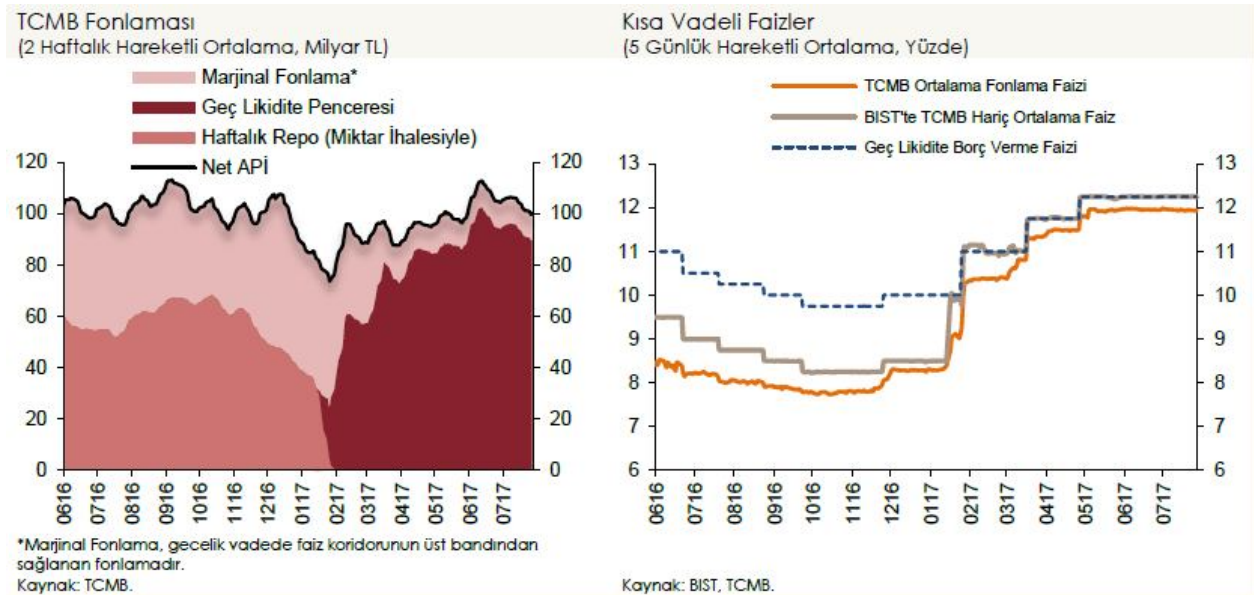
İnşaatın tamamlanması ile birlikte daha önce ön satışı yapılmış olan konutlar müşterilere teslim edilmektedir. Teslim sonrasında projelerde olabilecek ihtiyaçlar için müteahhit firmanın bir kontrol ekibini sitede bulundurması sağlanmaktadır. Site yönetim planı oluşturulup yürürlüğe alınmakta ve böylece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

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER¹

2017 yılının ikinci çeyreği küresel risk iştahının güçlü seyrettiği bir dönem olmuştur. Küresel iktisadi faaliyete ilişkin olumlu görünümün belirginleşmiş olmasına karşın, küresel enflasyon oranlarının halen düşük düzeylerde seyretmesi risk iştahını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının açıklamaları piyasalarda kısa dönemli dalgalanmalara yol açsa da küresel para politikalarındaki normalleşme sürecinin ılımlı olacağı beklentisi korunmuştur. Finansal piyasalardaki iyimser havaya bağlı olarak artan küresel risk iştahının katkısıyla, piyasa oynaklıkları düşük kalmış ve gelişmiş ülkelerin uzun vadeli tahvil getirileri yataya yakın seyretmiştir. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülke borçlanma senedi ve hisse senedi piyasalarına güçlü portföy girişleri sürmüştür.

Son dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelerde olduğu gibi Türkiye'de de portföy girişleri devam etmiştir. Para politikasındaki sıkı duruşun da etkisiyle, Türkiye, döviz kuru oynaklığı ve risk primi göstergelerinde Ocak ayı sonuna göre diğer gelişmekte olan ülkelere göre olumlu yönde ayrılmıştır. 2017 yılının ilk yarısında finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, kamu tedbir ve teşvikleri sayesinde, kredi kullanımında ikinci çeyrekte kaydedilen belirgin ivmelenme çeyrek sonundan itibaren dengelenmeye başlamıştır. Bu kapsamda, son dönemde, finansal koşullar iktisadi faaliyeti destekleyici yönde katkı vermiştir.

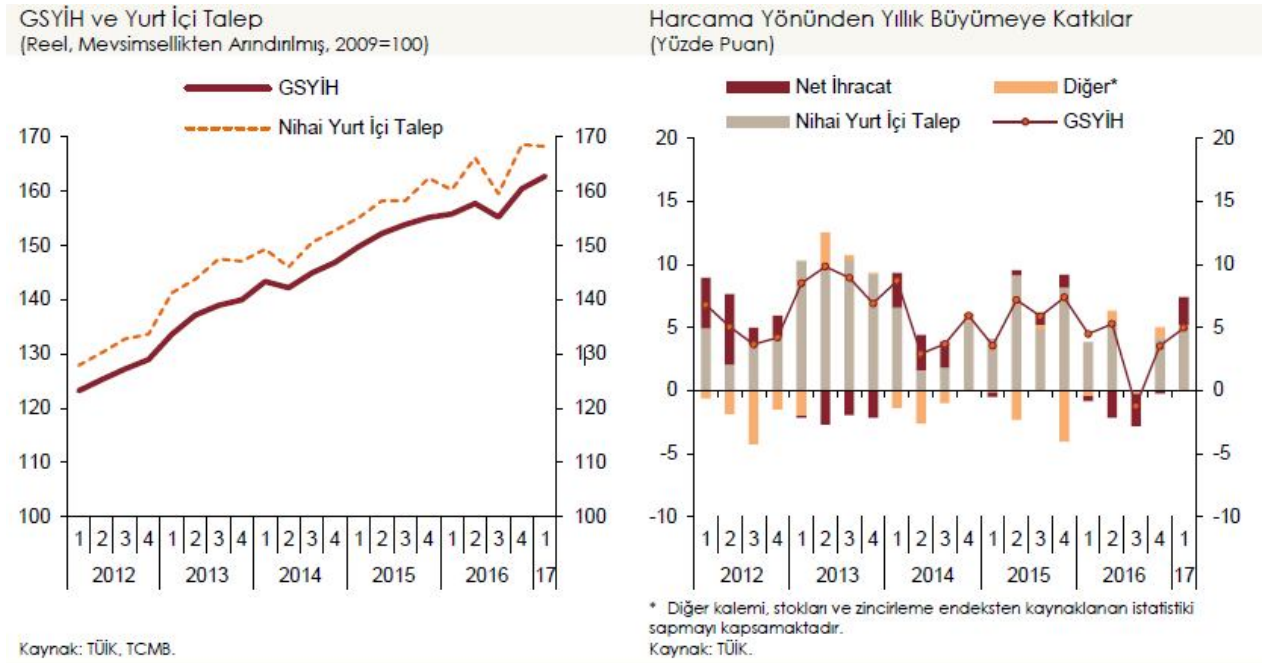
İkinci çeyreğin başlarında, küresel finansal koşullarda görece iyileşme gözlenmekle birlikte, döviz piyasasındaki hareketlilik kısmen devam etmiştir. Türk lirasındaki değer kaybının gecikmeli etkileri, ithalat fiyatlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki artışın da etkisiyle yükselen enflasyonun fiyatlama davranışlarına dair risk oluşturduğu değerlendirilmiştir. Nisan ayı PPK toplantısında, parasal sıkılaştırmanın güçlendirilmesine karar verilmiş ve geç likidite penceresinden (GLP) borç verme faiz oranı yüzde 11,75'ten yüzde 12,25'e yükseltilmiştir. Ayrıca, bu dönemde sistemin fonlama ihtiyacının büyük bir kısmının GLP'den sağlanmasına devam edilmiştir. Haziran ve Temmuz aylarında, küresel ekonomiye dair büyüme tahminlerinin yukarı yönlü güncellenmesinin ve düşen oynaklıkların risk iştahını desteklediği gözlenmiş; ancak fiyatlama davranışlarına dair risklerin devam ettiğine dikkat çekilerek para politikasındaki sıkı duruş sürdürülmüştür.



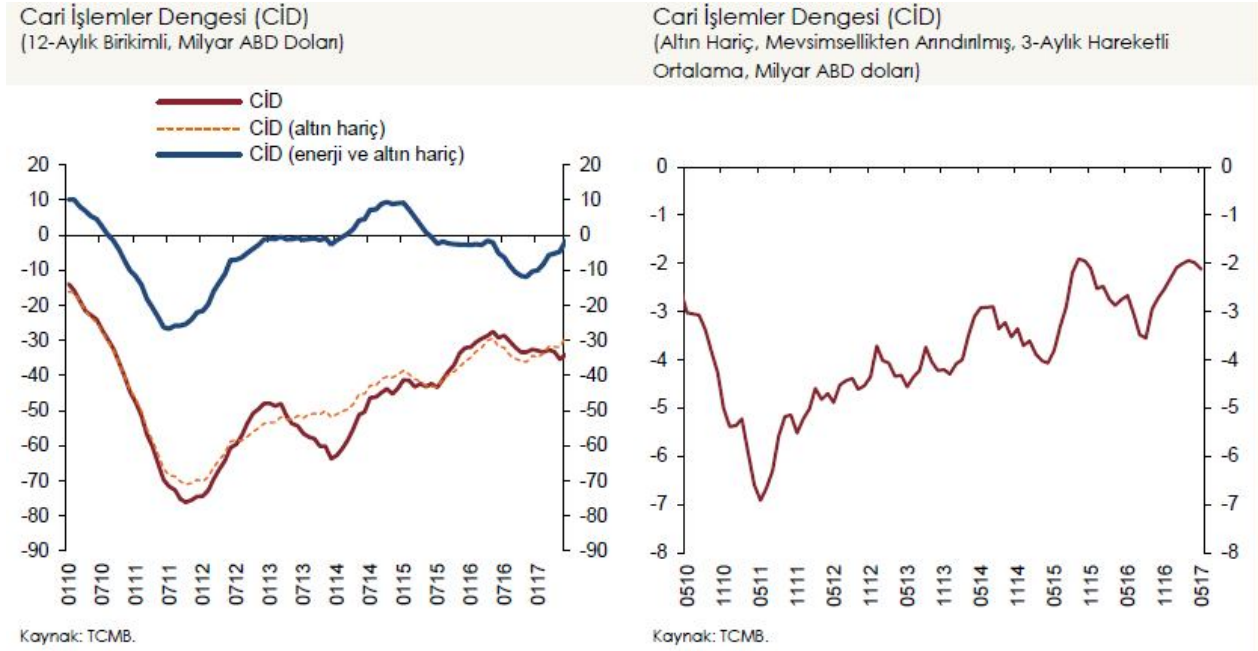
¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

Tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yukarı yönlü bir seyir izlemiştir. Bu gelişmede Türk lirasında sepet bazında yüzde 25'lere ulaşan değer kaybı, gıda fiyatlarının arz koşullarının da etkisiyle meydana gelen ivmelenme, petrol fiyatındaki artış ve geçmiş vergi ayarlamalarının etkileri hissedilmiştir. Nisan ayında yüzde 12'ye yaklaşan tüketici enflasyonu, takip eden iki ayda sınırlı ölçüde yavaşlamıştır. Son dönemde petrol fiyatları gerilemiş ve Türk lirası yıl başındaki yüksek değer kaybının ardından bir miktar değerlenmiştir. Bu gelişmelere istinaden Mart ayından başlayarak enerji enflasyonu azalmıştır. Döviz kurundaki bu görünüm ile birlikte dayanıklı tüketim malı gibi kalemlerde fiyat artışları hız kesmiştir. Diğer taraftan Türk lirasındaki birikimli değer kaybının enflasyon üzerindeki gecikmeli etkileri giyim ve dayanıklı dışı (diğer) temel mallar kanalıyla sürmüştür.

İktisadi faaliyet, yılın ilk çeyreğinde, Nisan Enflasyon Raporu'nda ortaya konulan görünüme kıyasla daha güçlü bir seyir izlemiştir. Gayri Safi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) 2017 yılı ilk çeyreğinde yıllık yüzde 5 oranında artmış, çeyreklik büyüme yüzde 1,4 olmuştur. Böylelikle iktisadi faaliyetteki toparlanma eğilimi devam etmiştir. Dönemlik büyümenin temel sürükleyicileri sırasıyla ihracat, inşaat yatırımları ve kamu tüketimi olmuştur. Makine-teçhizat yatırımlarındaki zayıf seyir sürmüş, öne çekilen talebe bağlı olarak özel tüketim yavaşlamıştır. Büyümeye net ihracatın yüksek katkı yapması cari işlemler dengesi açısından olumlu bir büyüme kompozisyonuna işaret etmiştir.



Son dönemde açıklanan veriler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın ikinci çeyrekte güç kazandığına ve sektörel yayılımının bir önceki döneme kıyasla arttığına işaret etmektedir. Maliye politikası, uygulamaya konan tedbir ve teşviklerin yanı sıra kamu yatırım ve tüketim harcamaları kanalıyla iktisadi büyümeyi desteklemiştir. Makroihtiyati politikalar ve kamu teşvikleri sayesinde tüketici kredilerinde gerçekleşen canlanma ve tüketici güven endekslerinde gözlenen iyileşme tüketim talebinin güçlenmekte olduğuna işaret etmektedir. 2017 yılının ilk yarısında, başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere, yurt dışı talep koşullarındaki olumlu seyir ile net ihracatın büyümeye katkısı artmıştır. Mal ihracatındaki artışın cari açığı bozulmayı yavaşlattığı, çekirdek cari açık göstergelerinde ise iyileşme sağladığı görülmektedir. Mal ihracatındaki güçlü seyrin cari dengeye olumlu katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir.



Yakın dönemde açıklanan göstergeler iktisadi faaliyete dair aşağı yönlü risklerin zayıfladığı ve ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci çeyreğinden itibaren güç kazanacağı yönündeki geçmiş değerlendirmeleri teyit etmiştir. İktisadi faaliyetteki toparlanmanın ihracatçı sektörler öncülüğünde önceki döneme kıyasla daha geniş bir sektörel dağılım sergilemeye başladığına dair işaretlerin gözlenmesi, büyümenin istikrarlı şekilde toparlanması açısından önem taşımaktadır. Turizm gelirlerinin kademeli olarak toparlanması, güven kanalının güçlenmesi, birikimli değer kaybının net ihracata olumlu etkisi ve Rusya ile ticari ilişkilerin normalleşme sürecine girmesi büyümeye olumlu katkı yapmaktadır. Ayrıca, tüketim ve yatırım harcamalarını artırmaya yönelik alınan önlemler ve uygulanan teşvik paketleri, belirsizlik algısındaki zayıflama ve finansal koşullardaki iyileşme de büyümeyi desteklemeye devam edecektir. Toparlanmanın etkisiyle istihdamda gözlenen iyileşme ve işsizlik oranında kaydedilen gerileme önümüzdeki dönemde de bu eğilimi koruyarak yurt içi talebin büyümeye katkısının artacağı bir zemin hazırlamaktadır. Yatırımların ise belirsizliklerin azalması ve güven ortamının pekişmesine bağlı olarak daha kademeli bir toparlama sergileyeceği öngörülmektedir.

Bu görünüm altında, TCMB Haziran ve Temmuz aylarında sıkı para politikası duruşunun korunmasına karar vermiştir. Enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruş sürdürülecektir. TCMB, para politikasını oluştururken orta vadeli enflasyon görünümünü dikkate almakta ve dolayısıyla enflasyonda yıl içinde gözlenmesi beklenen baz etkileri kaynaklı dalgalanmalardan ziyade enflasyonun ana eğilimindeki gelişmelere odaklanmaktadır. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabilecektir.

Son yıllarda mali disiplinin sürdürülmesi Türkiye ekonomisinin olumsuz dış şoklara karşı duyarlılığını azaltan temel unsurlardan biri olmuştur. Mali disiplinin sağlamış olduğu alan kullanılarak yakın dönemde dengeleyici maliye politikası uygulanabilmektedir. Yapısal tedbirler, maliye ve para politikası eşgüdümüne katkıda bulunarak makroekonomik istikrarı destekleyecektir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2017 yılının ilk yarısında, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 30.06.2017 itibarı ile Şirketimiz portföyünde yer alan proje ve arsalarda gelinen aşama aşağıda gösterilmektedir.

Proje/Arsa	Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	Proje Geliştirme	Satış Pazarlama ve İnşaat	Teslim
Aquacity 2010				
Bosphorus City				
İstanbul Saraylar				
İtower Şişli				
Egeboyu				
İncek Life - Ankara				
Bursa Modern				
İncek Blue				
İncek Green				
Ege Yakası (Halkalı)				
Aydos Country				
Bomonti Şişli				
Ege Vadisi - Ankara				
Çakmak				
Gökorman - Ümraniye				
Metro Life - Sancaktepe				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Marmaris				
Bursa				
Ankara Polatlı				

Şirketimize ait projelerde 2017 yılının ilk yarısında 467 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2017-30.06.2017 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi

Aquacity	5
Bursa Modern	107
Bosphorus City	12
İncek Green	22
İncek Blue	11
Ege Yakası	244
Aydos Country	66
Toplam Adet	467

Projeler

Aquacity 2010 projemizin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları gerçekleştirilmiştir. 55.969 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu projede 1.118 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 326 milyon TL satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Bursa Modern projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmektedir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 385 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Bosphorus City projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır. Toplam arsa alanı 246.092 m2 olan projemizde toplam ünite adedi 2796'dır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 1.068 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İstanbul Sarayları projemiz 124.201 m2 arsa alanı üzerine kuruludur ve 1.206 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 564 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Egeboyu (Sancaktepe - İstanbul) Toplam 40.548 m2 arsa alanında ve 672 üniteden oluşan projemizde teslimler 2014 yılının ikinci çeyreğinde başlamıştır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 224 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İncek Life Şirketimizin Ankara'daki ilk projesi İncek Life'in ön satışlarına Nisan 2012'de başlanmıştır. Projede teslimler ise 2014 yılının 3. Çeyreğinde başlamıştır. Toplam 548 adet üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 344 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Ege Yakası (Halkalı - İstanbul) Toplam 41.884 m2 arsa alanı üzerinde geliştirilmekte olan projemizin lansmanı 2014 Nisan ayında yapılmıştır. 554 üniteden oluşan projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 285 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İncek Blue (Ankara) projesi, İncek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. Projede teslimatlar yapılmaktadır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 77 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İncek Green (Ankara) projesi, İncek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 140 üniteden oluşan projede teslimatlar yapılmaktadır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 58 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Aydos Country (İstanbul) projesi için 2014 yılı 3.çeyrek sonu itibarı ile ön satışlara başlanmıştır. 900 üniteden oluşan projede teslimatlar 2017 yılı ikinci çeyreğinde başlamıştır. Projede başlangıçtan 30.06.2017 dönemi sonuna dek toplam 366 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Queen Central Park Bomonti (İstanbul) projesi, kendine ait 10 bin metrekarelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de geliştirilmektedir. Bomonti projesinin inşaat ve satış süreci devam etmektedir.

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

Çakmak (İstanbul) projemiz için Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile kat karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalanmıştır.

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

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

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

İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar

Şirketimiz 50 bin TL nominal sermayeli **Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.**'nin sermayesinin %24,9'una iştirak etmiş bulunmaktadır.

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

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 48.546 m²'lik satılabilir alana sahip 428 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 30.06.2017 itibari ile 360 ünitelik etapdaki konutların %97'sinin önsatışı tamamlanmıştır.

Şirketimiz, **Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'de sahip olduğu 61.431.299 adet hisse için ayrılma hakkını kullanmak üzere başvuru yapmıştır ve 17.01.2017 tarihi itibarı ile ayrılma hakkı kullanım işlemleri tamamlanmıştır. 61.431.299 adet SAF GYO A.Ş. hissesinin ayrılma hakkı kullanım fiyatı olan 0,8060 TL ile satışı tamamlanmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

	30 Haziran 2017	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Samandıra Mobilya	100,00	100,00
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37
Sinpaş Co.	100,00	100,00

Genel Kurul

Şirketimizin 2016 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 17.05.2017 Çarşamba günü gerçekleştirilmiştir. Genel Kurul Toplantısında 2016 yılı mali tabloları ve faaliyet raporunu görüşülerek onaylanmıştır. Toplantıya ilişkin tutanaklar ve hazır bulunanlar listesi, KAP'ta ve sinpasgyo.com.tr adresli web sitemizde yer almaktadır.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARİÇ)
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 4/1 Pafta 1958 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 18 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2016	16.013.500 TL
Bursa Modern Projesi (*)	Bursa	Reel	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 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'nde yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2016	280.711.130 TL (*)
Aydos Country Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 parselde yer alan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2016	235.186.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 23 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	12.744.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 31 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	15.730.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde yer alan I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	22.12.2016	48.733.000 TL
Queen Central Park Bomonti Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 54, 55 , 56 ve 57 parseller üzerinde geliştirilen Queen Central Park Bomonti Projesi'nde SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	30.12.2016	269.100.517 TL
Egeboyu Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesi'nde bulunan 19 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	14.12.2016	12.028.000 TL
Büyükesat - Ankara	Ankara	Harmoni	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2015	87.270.000 TL

Ege Vadisi Projesi- Ankara	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	06.01.2017	245.468.352 TL
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve İncek Blue Projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	37.322.065 TL
Ankara Çankaya- Alacaatlı Arsalar	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	13.12.2016	3.948.000 TL
Marmaris	Muğla	Harmoni	Muğla İli, Marmaris ilçesi, İçmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	216.820.000 TL
Ümraniye Çakmak- 2436/5	İstanbul	Harmoni	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 2436 Ada 5 parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	06.01.2017	39.062.432 TL
Ümraniye Çakmak Arsalar	İstanbul	Harmoni	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan toplam 23 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır	30.12.2016	209.426.701 TL
Ankara Polatlı (Arsa)	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Polatlı ilçesi , Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	13.12.2016	12.900.000 TL
Küçükmece-Halkalı 4 Adet Arsa	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	15.12.2016	52.869.000 TL
Ege Yakası Projesi Küçükçekme-Halkalı	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	06.01.2017	135.466.916 TL
Çankaya, Büyükesat (Bina)	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	13.12.2016	10.000.000 TL
İncek Green Projesi	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan İncek Green Projesi'nin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	58.972.000 TL
İstanbul- Beykoz- 37 Ada 76 Parsel	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mahallesi, 37 ada 76 parselde kayıtlı taşınmazın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	13.04.2017	155.000.000 TL
Sancaktepe- Samandıra (Metro Life Projesi)	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	15.12.2016	75.850.000 TL
Ümraniye 6785 Parsel	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Ümraniye ilçesi, 6785 Parselde yer alan arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	21.10.2016	32.000.000 TL
Ümraniye 7392 Parsel	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Ümraniye ilçesi, 7392 Parselde yer alan arsanın değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır	21.10.2016	40.000.000 TL
(*)					2.302.621.613 TL

(*) Bursa Modern değerlendirme raporunda yer alan 302 Ada 6 Parsel'de bulunan arsa, 01.08.2017 tarihinde KDV hariç 72.550.000 TL bedel ile satılmıştır. Yukarıda yer alan 27.12.2016 tarihli değerlendirme raporu içerisinde, 302 Ada 6 Parselin değeri 63.850.000 TL'dir. Yukarıdaki tablodan bu değer düşülürse, Bursa'daki taşınmazların değeri 216.861.130 TL'dir. Tablonun toplamından da bu değer düşülürse, tüm taşınmazların toplamı 2.238.771.613 TL'dir.

Aquacity 2010 Değerleme Raporu zet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2016 – SNP-1608001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 4/1 Pafta 1958 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 18 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu 18 adet bağımsız bölümün 29.12.2016 tarihi itibari ile toplam değeri;

KDV HARİÇ 16.013.500.-TL (Onaltımilyononbinbeőüz Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu zet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2016 – SNP - 1611002

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 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'nde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 27 Aralık 2016 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 280.711.130 TL olarak belirlenmiştir. (*)

(*) Bursa Modern değerlendirme raporunda yer alan 302 Ada 6 Parsel'de bulunan arsa, 01.08.2017 tarihinde KDV hariç 72.550.000 TL bedel ile satılmıştır. Yukarıda yer alan 27.12.2016 tarihli değerlendirme raporu içerisinde, 302 Ada 6 Parselin değeri 63.850.000 TL'dir. Tablodan bu değer düşülürse, Bursa'daki taşınmazların değeri 216.861.130 TL'dir.

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 Parsel Aydos Country Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2016 – SNP-1611001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 parselde yer alan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

Rapor konusu projenin 29.12.2016 tarihli değeri için takdir edilen değer

KDV hariç 235.186.000 TL (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzseksenaltıbin Türk Lirası)

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016_400_207

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 23 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 23 adet taşınmazın 23.12.2016 tarihli toplam değeri

12.744.000 TL (Onikimilyonyediyüzkırkdörtbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016_400_208

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 31 adet bağımsız bölümün değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu 31 adet bağımsız bölümün 23.12.2016 tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri KDV hariç **15.730.000 TL** (Onbeşmilyonyediyüzotuzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

I Tower Projesi (Şişli) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 22.12.2016 – SNP1611004

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde yer alan I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 32 adet bağımsız bölümün, 22 Aralık 2016 tarihi itibarı ile pazar değeri ;
KDV hariç **48.733.000 TL** (Kırksekizmilyonyediyüzotuzüçbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2016 – 16_400_204

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 54, 55 , 56 ve 57 parseller üzerinde geliştirilen Queen Central Park Bomonti Projesi'nde SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin piyasa rayiç değerinin tespiti.

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

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan taşınmazlarda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değerleri toplam değeri

KDV hariç **269.100.517 TL** (İkiyüzaltmışdokuzmilyonyüzbinbeşyüzonyedi Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 14.12.2016 – 2016-400-206

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesi'nde bulunan 19 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel sayılı ana gayrimenkulde yer alan 19 adet bağımsız bölümün 14.12.2016 tarihi itibari ile toplam değeri ;

KDV HARIÇ

12.028.000.-TL (Onikimilyonyirmisekizbin TL) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 26.12.2016– 2016-400-213

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsanın değeri

KDV hariç 87.270.000 TL (Seksenyedimilyonikiyüzyetmişbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ege Vadisi Projesi (Ankara) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2017 – 2016-400-212

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile değeri

KDV hariç 245.468.352 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Alacaatlı - İncek Life ve Incek Blue Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016-400-214

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve Incek Blue Projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

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

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 63306 ada 2 parsel üzerindeki Sinpaş GYO mülkiyetinde bulunan taşınmazların değeri

KDV hariç 37.322.065 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara-Çankaya İlçesi Alacaatlı Mahallesinde bulunan Arsalara Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 13.12.2016 – 2016_400_215

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri **KDV hariç 3.948.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016-400-211

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sonuç olarak; Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü, 1598 parselin Pazar değeri 10.940.000 TL
2518 parselin Pazar değeri 205.880.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir

TOPLAM DEĞER 216.820.000 TL

Ümraniye Çakmak 2436 Ada 5 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2017 – 2016-400-203-1

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 2436 Ada 5 parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirilmesinde pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 2436 Ada 5 parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti: İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 2436 ada, 5 parseldeki Sinpaş Palas Projesinde yer alan taşınmazların Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi sözleşme payı toplam değeri mevcut inşaat seviyesi ile K.D.V. hariç toplam **39.062.432.-TL (OtuzdokuzmilyonaltmışikibindörtüzyüzotuzikiTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2017 – 2016-400-203

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan toplam 23 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 23 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO mülkiyetindeki hisse paylarının değerlendirme tarihi itibarıyla toplam pazar değeri

209.426.701 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 13.12.2016 – 2016-400-218

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:

Ankara ili, Polatlı ilçesi , Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parsele kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam Pazar değeri ;

KDV hariç 12.900.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Küçükçekmece-Halkalı'da bulunan 4 Adet Parsele Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 15.12.2016 – 2016-400-210

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 800 ada 5 ve 13 parseller ile 801 ada 1 ve 19 parsellerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazların Sinpaş GYO A.Ş.'ye ait hisselerinin rapor tarihi itibarı ile toplam değeri **KDV hariç 52.869.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Küçükçekmece-Halkalı Mahallesi'nde bulunan 801 ada 27 Parselde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesi'ne Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 06.01.2017 – 2016-400-209

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket:

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 801 ada 27 parselde kayıtlı taşınmazın mevcut durum ile toplam değeri ;

KDV hariç 135.466.916 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara İli,Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parsele Kayıtlı Taşınmaza İlişkin Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 13.12.2016 – 2016-400-217

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli,Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parsele kayıtlı taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 5514 ada 6 parsele kayıtlı taşınmazın değerlendirme raporu tarihi itibarıyla toplam pazar değeri

KDV hariç 10.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Alacaatlı - İncek Green Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016-400-216

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Incek Green Projesi'nin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile 63305 ada 1 parsel üzerindeki İncek Green Projesi'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki taşınmazların mevcut durum ile değeri

KDV hariç 58.972.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Beykoz Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 13.04.2017 – SNP-1703001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Anadoluhisarı Mahallesi, 37 ada 76 parsele kayıtlı taşınmazın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değeri

KDV hariç 155.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Sancaktepe-Samandıra Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 15.12.2016 – SNP-1611006

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değeri

KDV hariç 75.850.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Ümraniye 6785 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 21.10.2016 – 2016-400-166-1

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 6785 Parselde yer alan arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Ümraniye 6785 parseldeki taşınmazın değeri

KDV hariç 32.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Ümraniye 7392 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 21.10.2016 – 2016-400-166-2

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, 7392 Parselde yer alan arsanın değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Ümraniye 7392 parselde yer alan arsanın değeri

KDV hariç 40.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

FİNANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
DÖNEN VARLIKLAR		1.159.010.124	883.300.575
Nakit ve nakit benzerleri	3	131.557.801	21.013.920
Ticari alacaklar	6	189.676.745	176.573.882
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6,29	102.405.255	111.038.848
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	87.271.490	65.535.034
Diğer alacaklar	7	3.543.501	2.285.306
Stoklar	9	627.335.209	481.012.217
Peşin ödenmiş giderler	16	124.626.974	116.858.374
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		561.531	248.348
Diğer dönen varlıklar	17	81.708.363	85.308.528
DURAN VARLIKLAR		1.125.890.859	1.327.301.847
Ticari alacaklar	6	62.726.210	76.524.439
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6,29	56.075.612	63.415.398
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	6.650.598	13.109.041
Diğer alacaklar	7	31.585.697	26.390.592
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7,29	25.103.354	24.548.255
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	6.482.343	1.842.337
Stoklar	9	863.546.784	1.005.696.751
Finansal yatırımlar	4	-	52.225.271
Özkaynak yönetimiyle değerlendirilen yatırımlar	10	3.466.406	3.771.464
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	119.574.303	119.574.303
Maddi duran varlıklar	12	10.929.713	12.721.135
Maddi olmayan duran varlıklar	13	107.363	96.014
Diğer duran varlıklar	17	33.954.383	30.301.878
TOPLAM VARLIKLAR		2.284.900.983	2.210.602.422

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 31 ARALIK 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE ÖZET BİLANÇO

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		491.873.345	332.038.481
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	429.329.022	252.945.263
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5,29	7.340.412	8.877.381
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	421.988.610	244.067.882
Ticari borçlar	6	29.743.130	57.412.909
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6,29	527.359	1.118.620
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	29.215.771	56.294.289
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.576.542	1.876.804
Diğer borçlar	7	11.203.073	15.388.384
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7,29	60.217	70.000
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	11.142.856	15.318.384
Kısa vadeli karşılıklar	15	1.012.758	859.028
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	1.012.758	859.028
Türev araçlar	8	15.908.339	-
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	15.908.339	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.100.481	3.556.093
- İlişkili olmayan taraflara diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.100.481	3.556.093
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		841.948.063	881.272.597
Uzun vadeli borçlanmalar	5	458.519.635	595.729.860
- İlişkili taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5,29	5.495.765	1.281.170
- İlişkili olmayan taraflardan uzun vadeli borçlanmalar	5	453.023.870	594.448.690
Ertelenmiş gelirler	18	375.810.458	269.674.282
Uzun vadeli karşılıklar	15	1.669.040	1.565.062
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	1.669.040	1.565.062
Türev araçlar	8	5.948.930	14.303.393
- Riskten korunma amaçlı türev araçlar	8	5.948.930	14.303.393
ÖZKAYNAKLAR		951.079.575	997.291.344
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		951.079.575	997.291.344
Ödenmiş sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	212.888.864	212.888.864
Gerçekleşmiş paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara ilişkin primler/iskontolar	19	62.419.923	62.419.923
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		(815.858)	(754.504)
Yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları (kayıpları)		(815.858)	(754.504)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(815.858)	(754.504)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	19	-	(7.397.851)
Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazançları (kayıpları)	19	-	(7.397.851)
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklardan kayıplar	19	-	(7.397.851)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	35.261.185	35.261.185
Geçmiş yıllar karları	19	100.537.883	155.384.797
Net dönem zararı	19	(53.548.266)	(54.846.914)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.284.900.983	2.210.602.422

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZET GELİR TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017	Sınırlı incelemeden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2016
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER					
HASILAT	20	218.783.745	127.714.677	49.551.681	27.736.602
Satışların maliyeti (-)	20	(191.805.740)	(110.633.728)	(38.469.125)	(21.537.021)
BRÜT KAR		26.978.005	17.080.949	11.082.556	6.199.581
Pazarlama giderleri (-)	21	(19.146.231)	(9.421.235)	(22.589.420)	(12.693.516)
Genel yönetim giderleri (-)	21	(15.294.330)	(8.626.951)	(22.520.567)	(14.357.047)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışları	11	-	-	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	25.108.553	13.565.010	11.193.197	(147.521)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(10.042.349)	(4.937.900)	(393.536)	3.089.166
ESAS FAALİYET KARI/(ZARARI)		7.603.648	7.659.873	(23.227.770)	(17.909.337)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	1.385.767	1.385.767
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(10.109.495)	-	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların Karlarından/zararlarından paylar		250.041	(190.418)	281.801	656.078
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET ZARARI		(2.255.806)	7.469.455	(21.560.202)	(15.867.492)
Finansal gelirler	25	5.165.063	3.048.465	14.978.258	7.277.408
Finansal giderler (-)	26	(56.457.523)	(16.978.018)	(10.550.660)	(8.421.692)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(53.548.266)	(6.460.098)	(17.132.604)	(17.011.776)
DÖNEM ZARARI		(53.548.266)	(6.460.098)	(17.132.604)	(17.011.776)
Pay başın kazanç					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)	28	(0,0892)	(0,0108)	(0,0286)	(0,0284)
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(61.354)	(66.050)	(30.727)	27.155
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	15	(61.354)	(66.050)	(30.727)	27.155
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar		7.397.851	-	4.915.319	4.915.319
Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme kazançları		7.397.851	-	4.915.319	4.915.319
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.336.497	(66.050)	4.884.592	4.942.474
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER		(46.211.769)	(6.526.148)	(12.248.012)	(12.069.302)

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	131.085.473	72.747.181
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.536.657.301	1.532.433.271
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	75.902.874	76.258.936
	Diğer varlıklar		539.420.481	527.308.496
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.283.066.128	2.208.747.884
E	Finansal borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	887.848.657	848.675.123
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	21.857.269	14.303.393
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	60.217	70.000
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	949.245.995	995.452.513
	Diğer kaynaklar		424.053.991	350.246.855
D	Toplam kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.283.066.128	2.208.747.884

	Finansal tablo ana hesap kalemleri	İlgili düzenleme	30 Haziran 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli/vadesiz/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	131.085.473	20.521.910
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	250.034.724	217.322.168
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	10.556.776	10.008.854
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

	Portföy sınırlamaları	İlgili düzenleme	Hesaplama	Asgari/ azami oran	30 Haziran 2017	31 Aralık 2016
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	%0,0	%0,0
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	%67,3	%69,4
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	%9,1	%6,7
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	%0,0	%0,0
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	%11,0	%9,8
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	%0,0	%0,0
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	%97,0	%87,7
8	Vadeli/vadesiz TL/döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	%5,7	%0,9
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	%0,0	%0,0

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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2017 yılı başından itibaren fiyat grafiği aşağıdadır

SNGYO

