



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

**Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları
Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor**

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 29 Şubat 2016 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



Görüş

4. Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin raporlanması gereken önemli bir hususa rastlanılmamıştır.

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



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Şubat 2016

İÇİNDEKİLER

KURUM PROFİLİ	3
Sinpaş GYO'nun Büyüme Hikayesi	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	6
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı.....	7
Yönetim Kurulu	8
Üst Yönetim	10
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	12
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	13
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları	17
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	19
Kar Dağıtım Politikası	33
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	34
Bağış Politikası	34
Etik Kurallar.....	35
Yatırım Stratejisi.....	38
Proje Geliştirme Süreci.....	39
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	39
Proje Geliştirme	39
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	40
Teslim	40
Ekonomiye İlişkin Veriler.....	41
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	44
Projelerde Geline Aşamalar ve Ön Satış-Teslim Verileri	44
Projeler	45
İştirakler.....	63
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları	63
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....	63
Olağan Genel Kurul	63
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	64
Diğer Hususlar.....	78
FİNANSAL TABLOLAR	79
HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	83

VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE DEĞERLERİMİZ

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Değerlerimiz

Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı

Ekip ruhu

Müşteri odaklı yaklaşım

Verimlilik ve istikrar

KURUM PROFİLİ

Sinpaş Holding, 42 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. 2006 yılı sonunda aldığı yeniden yapılanma kararıyla, konut projeleri alanındaki çalışmalarını Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) adı altında sürdürmeye başlamıştır. Bugün Sinpaş GYO’nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding’in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

%49 halka açıklık oranı ile Borsa İstanbul’da işlem gören Sinpaş GYO, çizdiği istikrarlı başarı grafiği ile ilk günden beri hissedarları ve iş ortakları için değer yaratmaktadır. Şirket sermayesini temsil eden hisselerin yaklaşık %37’si piyasada fiilen dolaşımdadır. Güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle sektördeki belirsizliklerden etkilenmeden büyümeye devam eden Şirket’in aktif büyüklüğü 31.12.2015 itibarıyla 2.011.837.323 TL’ye ulaşmıştır.

Şehircilik alanında uzman ekibiyle Sinpaş GYO, “Türkiye’nin kentsel dönüşüm sürecine katkı sağlama” misyonunu da üstlenerek katma değer yaratan yatırımlara odaklanmıştır. Söz konusu yaklaşımıyla Şirket, yatırım yaptığı bölgelerdeki yaşam koşullarını değerlendirmekte ve bu koşulların iyileştirilmesi için stratejiler gerçekleştirmektedir. Böylece yalnızca üstlendiği konut projelerinde değil, aynı zamanda projelerin yer aldığı çevrelerde de yaşamsal kalite ve niteliği yükseltmektedir. Sinpaş GYO’nun Türkiye genelinde yürüttüğü faaliyetler, modern ve güvenli bir yaşam tarzının temelini atmaktadır.

Şirket’in hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding’in 42 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2016 yılında da sektörün en önemli oyuncularında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımından üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Ünvanı : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

Ticaret Sicil No : 609806

Merkez Adresi : Sinpaş Plaza, Dikilitaş Mahallesi Yenidoğan Sokak No:36 Beşiktaş – İstanbul

Telefon No : 90 212 310 27 27

Kurumsal İnternet Sitesi : www.sinpasgyo.com.tr

SINPAŞ GYO’NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

2006

Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

2007

Sektöre ilklerle girdi

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

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

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

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

2008

Türkiye’de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: Bosphorus City

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

2009

Yeni bir su medeniyetinin temelini attı: Aqua City 2010

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

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

2010

İstanbul'un modern sarayları: İstanbul Sarayları

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

2011

Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho

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

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

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

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

2012

Ankara'nın ilk temalı konut projesi: İncek Life

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

2013

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

2014

Sinpaş'ın 40. Yılında 5 yeni proje

İstanbul Küçükmece Atakent bölgesinin en gözde projesi **EgeYakası** projesinin lansmanı gerçekleşti.

Ankara İncek'te teslimleri başlayan İncek Life projesinin yanı başında **İncek Blue** ve **İncek Green** projeleri lanse edildi.

İstanbul Anadolu yakasının en doğal yaşam projesi **Aydos Country** lanse edildi.

Bursa Modern, European Property Awards 2014'de "**Highly Recommended**" ödülüne sahip oldu.

2015

Sinpaş GYO, Gayrimenkul sektörünün **Superbrands**'i seçildi.

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

İstanbul'da **Queen Central Park Bomonti** ve Ankara'da **Ege Vadisi** projelerinin ön satışlarına başlandı.

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 31.12.2015 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	88.762.777	14,79%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.934.695	1,65%
Ömer Faruk Çelik	40.720.059	6,79%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	203.365.364	33,89%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik'in Mesajı

Değerli Paydaşlarımız;

Çok yoğun bir yılı geride bıraktık. 2015, sektörümüzün hedeflerine ulaştığı, başarılı bir yıl oldu.

Geçen yıl gerçekleşen konut satışları, sektörel başarıyı açıkça yansıtıyor. 2015 yılında Türkiye'de yaklaşık 1 milyon 300 bin konut satıldı. Bu, elbette önemli bir başarıdır ancak 2016 yılında bu seviyeyi de aşacağımıza eminim.

Sektörün köklü ve deneyimli kuruluşu Sinpaş olarak, biz de tamamladığımız ve yapımı süren projelerimizle, Türkiye'ye değer kazandırmaya devam ediyoruz. İşimize tutkumuz, müşteri ve paydaşlarımıza saygımız, Türkiye'ye olan inancımızla 2016 yılında çitayı daha yükseğe taşımak istiyoruz. Bunun için yolculuk bilmeden daha çok ve daha hızlı koşacağız.

Günümüz dünyasında artık her ülke, her ekonomi ve her sektör, küresel hareketlilik ve değişkenlerden çeşitli ölçülerde de olsa etkileniyor. Geride bıraktığımız yıl, bu açıdan önemli olaylar yaşadık. Mülteci sorunu, Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) 9 yıl aradan sonra faiz artırımına karar vermesi, küresel ekonomi politikalarını etkileyecek nitelikteydi. Aynı şekilde, dünyanın hızla yükselen ülkesi Çin'in ekonomik büyümesindeki düşüş eğilimi de yerkürenin hemen hemen her noktasından dikkatle takip ediliyor. Çin'in son yıllardaki en düşük büyüme oranlarını görmesi, global ekonomi gündeminin öncelikli konularından biri haline geldi. Bu gelişmelerle birlikte, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü'nün (OECD) Küresel Ekonomik Görünüm verileri, dünya ekonomisinin önümüzdeki dönemde büyümesini artıracığına işaret ediyor. OECD'ye göre küresel ekonomi, 2016 yılında yüzde 3,3 oranında, 2017'de ise yüzde 3,6 oranında büyüyecek.

OECD'nin tahminleri arasında, Türkiye'nin 2016 yılının son döneminde istikrarın güçlü şekilde hakim olmasının tüketim ve yatırım alanlarında olumlu etkiye sahip olacağı öngörüsü de bulunuyordu. Türkiye'de hakim olan istikrar, bu tahmini doğrulayacak güce sahip. Ülkemizin son yıllarda sağladığı başarılı ekonomik performansın kaynağı olan istikrarın, önümüzdeki dönemde de büyümenin ve gelişmenin itici gücü olacağına inanıyoruz. Nitekim Türk ekonomisi, dünya ekonomilerindeki zorluklara rağmen 2015 yılında büyümesini sürdürmeyi başardı. Sağlanan mali disiplin, göstergelere de olumlu yansıdı. Ekonomi yönetimimizin açıkladığı '2016-2018 Orta Vadeli Program' ile 2015 için öngörülen yüzde 3 büyüme yüzde 4'e yükseltildi. Orta Vadeli Program'a göre 2016 için büyüme beklentisi yüzde 4,5 olarak belirlendi. 2017 ve 2018 için büyüme hedefi ise yüzde 5 seviyesinde.

Türkiye'nin bu yeni büyüme hedeflerinde, sanayi ve konut sektörüne yine önemli görevler düşecek. 2015 yılında sanayi üretimi ve konut sektöründe yakalanan büyüme performansı, 2016 için umut verici nitelikte. Türkiye'de orta ve orta üst sınıf hızla büyüyor. Genç nüfusumuz ve dinamik bir yapımız var. Stratejik konumumuz da, sektörel cazibemizi artırıyor. Tüm bu unsurlar, konut talebini doğrudan etkiliyor. Türkiye'nin 2023 yılına kadar toplam yeni konut ihtiyacının 7-8 milyon aralığında olacağı öngörülmüyor. Bu tablo, konut sektörünün, Türk ekonomisindeki başarı rolünü sürdüreceğini gösteriyor. Türkiye'nin sahip olduğu siyasi istikrar ve güçlü ekonomik yapı, ayaklarımızı yere daha sağlam basmamızı sağlıyor. İnşaat ve konut sektörünün girişimci, vizyoner, dinamik ve dirençli yapısı ise daha uzun vadeli planlar yapmamızı kolaylaştırıyor. Sektörümüzün menzilinde sadece 2016 değil, 2023 yılı da bulunuyor.

Sektörün köklü ve deneyimli kuruluşu Sinpaş da Türkiye'nin 2023 hedeflerini iyi okuyarak, bu sürecin en güçlü ortaklarından biri olmaya kararlıdır. 42 yıldır büyük bir tutkuyla çalışarak, müşterilerimiz, paydaşlarımız ve Türkiye için değer oluşturmaya odaklanıyoruz. Bugüne kadar Türkiye'ye kazandırdığımız, yapımını sürdürdüğümüz ve hayata geçirmeye planladığımız tüm

projelerimizle her zaman daha iyi hedefliyoruz. İşimizi aşkla yapıyor, her projemizi bir 'eser' olarak görüyoruz.

Zorlu bir coğrafyada bulunuyoruz. Bu ortamın getirdiği fırsatlar ve dezavantajlar var. Önemli olan dezavantajları, fırsata çevirebilmektir. Babamın bir nasihatini daima hatırlarım:

'Gürültü, patırtı içinde sükunetle dolaşın' derdi. Bizim yapmamız gereken, etrafımızdaki sorunlara rağmen ülke kalkınmasına destek olmak, hep birlikte büyümeştir.

Sinpaş olarak, kendimizi uzun süreli koşucu olarak tanımlıyoruz. Ani sıçramalar yapmadan, daima dengeli ve sabit bir büyümeyle ilerleme stratejisine sahibiz. Birlikte yapacak çok işimiz var. Bu nedenle daha çok koşmalıyız.

Bu süreci her zaman olduğu gibi sizlerle birlikte yürütecek, en iyiye birlikte ulaşacağız. Katkılarınız için teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

Avni Çelik
İnşaat Mühendisi
Yönetim Kurulu Başkanı
Sinpaş Holding

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. 42 yıldır 34 şirketi barındıran Sinpaş Holding'in başkanıdır.

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 öğrenciyeye 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 özgeçmiş Eğitim ve sosyal sorumluluk alanındaki örgütlü gayretleri dışında 42 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 Halı'nın 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. 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.

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer Genel Müdür

8 Aralık 1970'de İstanbul'da doğdu.

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak işe başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitesine tanınmasını, kullanıcı sayısını artırarak hızla yayılmasını sağladı. Bilişim sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerine kadar uzun yıllar yönetti. 2007 yılında Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk konut odaklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, halka arz çalışmalarında yer aldı ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü üstlenerek; EgeBoyu projesinin tüm süreçlerini başarıyla yönetmiş ve 2,5 yıl içinde tüm hedeflerini gerçekleştirmiştir. Gacemer, 2014 yılı itibarıyla Sinpaş GYO Genel Müdürlüğü'ne atanmıştır.

Capital Ceo Club üyesidir. Dünya Gazetesi tarafından " İnşaat sektörünün En başarılı kadın yöneticisi" seçilmiş, Ekonomist dergisinin 2015 yılında yayınladığı "Türkiye'nin en güçlü 50 Kadın Ceo'su" araştırmasında 14. Sırada yer almıştır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

Berna Akpınar

Genel Müdür Yardımcısı,

Gayrimenkul Geliştirme ve Proje Yönetimi

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

Barış Ekinci

Genel Müdür Yardımcısı,

Kurumsal İletişim ve Pazarlama

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

Özkan Öztürk

Genel Müdür Yardımcısı,

Satış-Müşteri İlişkileri Yönetimi

Üniversite öğrenimini 1997 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nde tamamlayan Özkan Öztürk, lisans programının ardından İstanbul Ticaret Odası'nda bir yıl süreyle dış ticaret eğitimi almıştır. İş hayatına ÜÇGE A.Ş.'de Müşteri Temsilcisi olarak başlayan Öztürk, burada kısa bir süre deneyim kazandıktan sonra 2001 yılı başında Sinpaş Ailesi'ne katılmıştır. Sinpaş Yapı'da Müşteri Temsilcisi görevine getirilen Özkan Öztürk, aynı şirkette iki yıl boyunca Satış Uzmanlığı yaptıktan sonra görevine Satış Şefi olarak devam etmiştir. Sinpaş GYO'nun kurulmasıyla birlikte Sinpaş Yapı'da görevinden ayrılarak Sinpaş GYO'ya Proje Satış Müdürü unvanıyla geçiş yapan Öztürk, yaklaşık bir buçuk yıl sonra Avrupa Yakası Satış Koordinatörlüğüne atanmıştır. Özkan Öztürk, 2011 yılından itibaren Satış ve Müşteri İlişkileri Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Fatih Yılmazoğlu

Genel Müdür Yardımcısı

Üretim Kontrol

Balıkesir Üniversitesi Mimarlık ve Mühendislik Fakültesi, İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olmuştur. Çalışma hayatına 1999 yılında Sinpaş Yapı projesi olan Aqua City'de saha mühendisi olarak başlayan Yılmazoğlu, Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesinin şantiyesini yönetmiştir. İnşaat sektöründe kazandığı bu tecrübelerle, 2008 yılında Lagün Proje Müdürü, 2010 yılında ise Kelebekia, Kelebekia Premium ve Liva Projeler Koordinatörü görevlerini üstlenmiştir. Sinpaş Holding kuruluşu ve Türkiye'nin konut odaklı ilk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş

GYO'da, Üretim Kontrol, Planlama ve İhaleden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevine devam etmektedir.

İnal Dinçer

Genel Müdür Yardımcısı,

Mali İşler

1998 yılında Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümünden Mezun olmuştur. Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik(SMMM) ve Kamu Gözetim Kurumu Bağımsız Denetçilik Ruhsatları (tescil aşamasında) bulunmaktadır. Kariyerine 1998 yılında Gelişim Serbest Muhasebe ve Mali Müşavirlik firmasında denetçi olarak başlayan İnal Dinçer daha sonra Thyssen Krupp Yürüyen Merdiven ve Asansör A.Ş. firmasında Mali İşler Şefi olarak çalışmış, Ağustos 2004'de Sinpaş Grubuna katılmıştır. Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. de Muhasebe Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalıştıktan sonra 2007' de Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye Muhasebe Müdürü olarak atanmıştır. Kasım 2014'ten itibaren Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı görevini yürütmektedir.

KOMİTELER

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu bağımsız üyesi olan Sn. Nazım Ekren ve Sn. Hamdi Topçu'dur. 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 çalışmaları 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.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun **07/02/ 2012** tarih ve **07/2012** sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Denetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

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, gerektiğinde 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 ilişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak,
- Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu Üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

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

Organizasyon

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

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

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

Görev Ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Yönetimsel Kontrol

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

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

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

İç Düzenlemelere Uyum

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

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

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

Yatırımcı İlişkileri

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

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin 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.

Yürürlük

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

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 Mali İşlerden Sorumlu 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. Yönetim Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. Gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere komitede yer verilebilir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 6 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.

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

Kurallara ilişkin Seri: IV No: 56 sayılı Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ 30/12/2011 tarih ve 28158 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu tebliğ ile Borsa Şirketleri için bazı ilkelere uyum yükümlülüğü de ayrıca getirilmiş; diğer ilkelere uyulmaması halinde, bu durumun gerekçesiyle birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu ile kamuya açıklanmasına devam edilmesi istenmiştir. Ardından, 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği yürürlüğe girmiştir.

“Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin özellikle uyulması zorunlu olan bölümleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından da uygulanmakta, uygulanması zorunlu olmayan maddelerde ise tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarına en uygun düzenlemeleri yapmak amacıyla yönetim sistemi sürekli olarak iyileştirilmektedir. Aşağıdaki bölümlerde bu konuya ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Sinpaş GYO Yatırımcı İlişkileri Birimi, pay sahiplerinden gelen bilgi taleplerinin karşılanmasında hesap verebilirlik, şeffaflık, sorumluluk ve adililik ilkelerini esas almaktadır. Söz konusu taleplere daima zamanında, doğru ve eksiksiz olarak yanıt verilmektedir, bu yanıtların anlaşılabilir ve kolay erişilebilir olmasına özen gösterilmektedir.

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2015 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- a. Yurt içi ve yurt dışında analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım sağlanması,
- b. Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- c. Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,

- d. Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- e. Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanması,
- f. Mali tabloların internet sitesinde açıklanması,
- g. İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- h. Düzenleyici kuruluşlarla (SPK, BIST, MKK) ilişkilerin yürütülmesi.
- i. Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi.

Tüm bu faaliyetler, yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında ayrıntılı bilgi edinmelerini sağlamanın yanı sıra mevcut ve potansiyel yatırımcıların Şirket'e ilgisini de artırmıştır. Çeşitli mecralarla Yatırımcı İlişkileri Birimine ulaşan 100'ün üzerinde yatırımcı sorusu ayrıntılı şekilde yanıtlanmış, 50'nin üzerinde analist veya yatırım kuruluşu toplantısına katılım sağlanmıştır. 29.06.2015 tarihinde Genel Kurul Toplantısı organize edilmiş, ayrıca yılın her çeyreğine ilişkin finansal tablolar ve faaliyet raporları KAP'ta yayınlanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı İnal Dinçer'e bağlı olarak çalışmalarını sürdürmektedir. Bölümün yöneticisi Tunç Emre Karabulut'un İleri düzey, Türev ürünler ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisansları bulunmaktadır. 2015 yılında Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili rapor oluşturularak Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

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

Sinpaş GYO, kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulmasına önem vermektedir. Sinpaş GYO, kurumsal internet sitesini etkin bir iletişim yolu olarak kullanmaktadır. Mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları eş zamanlı olarak internet sitesinde de yayınlanmakta ve yatırımcıların elektronik ortamda bu bilgilere rahat bir şekilde erişebilmesi sağlanmaktadır. Şirketimizin pay sahiplerinin çeşitli mecralarda buldukları bilgi ve pay sahipliği hakkı kullanımına ilişkin talepleri Yatırımcı İlişkileri Bölümü tarafından yanıtlanmaktadır. Ayrıca kurumsal internet sitesindeki Yatırımcı İlişkileri bölümü, pay sahiplerinin bu konuda bilgilendirilmesi amacı ile sürekli güncellenmektedir. İnternet sitesi ilgili bilgiler "3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği" başlığı altında detaylı olarak açıklanmaktadır.

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

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2014 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 29.06.2015 tarihinde yapılmıştır. Toplantı nisabı %65,25 olarak gerçekleşmiştir. Toplantıda sadece hissedarlar ve Şirket personeli yer almış, basın

mensupları bulunmamıştır. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmuş; ayrıca ticaret sicil gazetesinde yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Kamu ile paylaşılan belgeler, Genel Kurul toplantısına ilişkin davet mektubu, toplantı gündemi, Genel Kurul'da görüşülecek konuları içeren Genel Kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazır bulunanlar listesidir.

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

Dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile bu konudaki politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiş, ayrıca 2015 yılı için Bağış ve Yardım üst sınırı Genel Kurul'da belirlenmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

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

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

2.5. Kâr Payı Hakkı

Sinpaş GYO 'nun kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur ve kâr dağıtım hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak hareket etmeye devam edilmektedir. Kâr dağıtım politikası Genel Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup Kamu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. Şirketimiz 2014 yılı kârından 40.000.000 TL temettü dağıtımını gerçekleştirmiştir. Yönetim Kurulu, yatırımcılarımızın talepleri ve beklentileri çerçevesinde değerlendirmesini yaparak, Genel Kurul'a 2014 yılı karının 40.000.000 TL'sinin dağıtılması yönünde öneride bulunmuş, bu teklif Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Esas sözleşme gereği, kâr dağıtım kararı ve zamanlaması, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından belirlenmektedir.

2.6. Payların Devri

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

BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirket, www.sinpasgyo.com.tr adresinden ulaşılabilen bir internet sitesine sahiptir. Sinpaş GYO internet sitesi ile zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, analiz edilebilir, düşük maliyetli ve kolay erişilebilir bilgi sunumu amaçlanmaktadır. Bu şekilde yatırımcı ilişkileri daha etkin ve hızlı şekilde sürdürülebilmekte ve hissedarlarla sürekli bir iletişim sağlanmaktadır. İnternet sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümünde SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmiştir. İnternet sitesinde yer alan bilgilerin bir kısmına İngilizce olarak da yer verilmektedir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket, faaliyet raporlarında SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri belirtilen hususlara yer verilmesi konusunda azami özen göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Sinpaş GYO, faaliyetlerini tüm çalışanları, alacaklıları ve müşterilerinin menfaatlerini en üst düzeyde koruyacak şekilde yürütmektedir. Tüm menfaat sahiplerinin çıkarları, iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirket imkânları ölçüsünde, Kurum'un itibarı da gözetilerek korunmakta ve menfaat sahipleri, kendilerini ilgilendiren hususlarda bilgilendirilmektedir. Menfaat sahiplerinin Şirket'in mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Yatırımcı İlişkileri Birimi kanalıyla Denetimden Sorumlu Komite ve Kurumsal Yönetim Komitesine iletebilme imkanı mevcuttur.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Sinpaş GYO'nun insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Personel alımına ilişkin ölçütler, İnsan Kaynakları Birimi tarafından oluşturulmakta, Şirket çalışanlarının görev tanımları ve dağılımı ile performans ve ödüllendirme kriterleri konusundaki çalışmalar, üst yönetim ile koordineli olarak yine bu birim tarafından yürütülmekte ve çalışanlara duyurulmaktadır.

Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan, ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

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

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

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu'nun Yapısı, Oluşumu ve Bağımsız Üyeler ile Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyelerinin özgeçmişleri aşağıdaki gibidir:

Avni Çelik - Yönetim Kurulu Başkanı (İcracı)

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. 42 yıldır 34 şirketi barındıran Sinpaş Holding'in başkanıdır.

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 42 yıllık çalışma hayatını adadığı Sinpaş Grubudur.

Ahmet Çelik - Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

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 Holding 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 - Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

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

Osman Akyüz - Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

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.

Prof. Dr. Nazım Ekren - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

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 - Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi (İcracı Olmayan)

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. 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.

Mevcut durumda Yönetim Kurulu üyelerimizin diğer görevleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%)	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 Holding Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; OTTOMAN Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşleme Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı ; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi	14,79	A	Bağımsız Üye Değil	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Sinpaş Holding Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği	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	Borsa İstanbul Yönetim Kurulu Üyesi; Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kalkınma Kurulu Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi; Formula Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi (Ticaret Odasını Temsilen); Bereket Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı	-	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

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Mehmet Çelik, Sn. Osman Akyüz ve Sn. Nazım Ekren 12 Haziran 2014 tarihli Olağan Genel Kurulda üç yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmişlerdir. Sn. Hamdi Topçu ise 29 Haziran 2015 tarihli Olağan Genel Kurulda bir yıllık süre için seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi aldığı karar ile Sn. Hamdi Topçu'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdığına ilişkin rapor ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adayı olarak göstermiş ve söz konusu üyelik bağımsızlık beyannamesi ile Yönetim Kurulu onayına sunularak Yönetim Kurulu tarafından da onaylanmıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri aşağıda yer almaktadır. Her iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Nazım Ekren ve Sayın Hamdi Topçu ayrı ayrı aşağıdaki beyannameyi imzalayarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Tarafından Sunulan Bağımsızlık Beyannamesi ;

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

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

beyan ederim.

Şirketimizin Genel Müdürü Sayın Seba Gacemer'in öz geçmişi aşağıda yer almaktadır;

Seba Gacemer - Genel Müdür

8 Aralık 1970'de İstanbul'da doğdu.

Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi, İşletme Bölümü'nden mezun oldu. Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin "Apple Business School" Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak bilişim sektöründe Satış Uzmanı olarak işe başladı. Bilgisayar destekli Mimari çizim programının Türkiye'deki tanıtım ve satış faaliyetlerinde yer alarak, ArchiCAD programının ülke çapında hedef kitlesine tanınmasını, kullanıcı sayısını arttırarak hızla yayılmasını sağladı. Bilişim sektöründe kazandığı pazarlama tecrübesini geliştirmek amacıyla, inşaat sektörünü seçti. Sinpaş Grubu'nda pek çok konut projesini konsept aşamasından, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerine kadar uzun yıllar yönetti. 2007 yılında Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk konut odaklı Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı olan Sinpaş GYO'da, halka arz çalışmalarında yer aldı ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yaptı. 2011 yılında Sinpaş bünyesinde kurulan Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım AŞ'nin Genel Müdürlüğünü üstlenerek; EgeBoyu projesinin tüm süreçlerini başarıyla yönetmiş ve 2,5 yıl içinde tüm hedeflerini gerçekleştirmiştir. Gacemer, 2014 yılı itibariyle Sinpaş GYO Genel Müdürlüğü'ne atanmıştır.

Capital Ceo Club üyesidir. Dünya Gazetesi tarafından " İnşaat sektörünün En başarılı kadın yöneticisi" seçilmiş, Ekonomist dergisinin 2015 yılında yayınladığı "Türkiye'nin en güçlü 50 Kadın Ceo'su" araştırmasında 14. Sırada yer almıştır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektöründeki birçok zirve, konferans ve panelde konuşmacı olarak sektörü ve kurumunu temsil etmektedir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

2015 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 22 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının katılanların oy birliği ile alınmasına gayret edilmektedir ve alınan tüm kararlar bu surette alınmıştır. Toplantıda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

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

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

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Sinpaş GYO'da Kurumsal Yönetim Komitesi, Denetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi olmak üzere üç komite bulunmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komitenin amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmaktır. Kurumsal Yönetim Komitesi SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu (İcracı Olmayan) ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur. Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları da Komite'nin kurulumu ile aynı tarihte belirlenerek yürürlüğe girmiş olup Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2015'de Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket faaliyetlerinin Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde sürdürülmesine yönelik çalışmalar yapmıştır.

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

Denetim Komitesi çalışma esasları da yine 07.02.2012 tarihinde belirlenmiştir. Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmaları yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu (İcracı Olmayan), Komite Üyesi ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren'dir (İcracı Olmayan). Denetim Komitesi Çalışma Esasları Kamu Aydınlatma Platformu, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

2015 yılı içerisinde Denetim Komitesi aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

Şirketin iç kontrol sisteminin etkinliği ve yeterliliği konusunda çalışmalar yapılması, takip edilmesi ve etkinliğinin gözetilmesi,

İç kontrol sistemine ilişkin olarak elde edilen bulguları değerlendirilmesi ve Yönetim Kurulu'na raporlanması,

Finansal tabloların, ve diğer finansal bilgilerin doğruluğu, şeffaflığı ile, mevzuata ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunun denetlenmesi ve Yönetim Kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,

Şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve şirketin iç denetim sisteminin işleyişi ve etkinliğinin gözetiminin yapılması,

Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasının gözetimi,

Yönetim Kurulu tarafından talep edilen diğer gözetim ve izleme faaliyetlerinin yerine getirilmesi.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2014 yılı içerisinde oluşturularak çalışma esasları belirlenmiş ve faaliyetlerine başlamıştır. Komite Başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren (İcracı Olmayan), Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Topçu (İcracı Olmayan) ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn. İnal Dinçer'dir. Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları, internet sitesi ve Faaliyet Raporu'nda pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

Komitenin görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

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

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2015 yılı içerisinde 6 toplantı yapmıştır.

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

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Yönetim Kurulumuz, risk yönetimi çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden sorumludur. Risk yönetim politikalarımızı geliştirmek üzere Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması komiteleri kurulmuştur. Komiteler olası riskleri sürekli olarak değerlendirmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'nu gerekli durumlarda uyarılarda bulunmaktadır. Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki değişiklikleri yansıtacak şekilde sürekli olarak gözden geçirerek; risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirler ve bir risk değerlendirmesi yapar.

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

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

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatları çerçevesinde belirlenen Denetim Komitesi tarafından, İç Denetim Departmanı vasıtası ile yürütülmektedir.

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

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

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

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

İç denetim ekibi risk yönetimi sürecinde sorumluluk üstlenmeden Uluslararası İç Denetim Standartlarına paralel bir uygulamayla risk yönetimi faaliyetlerine öncülük yapmaktadır. Risk yönetimi sürecinde rehber-hakem rolünü üstlenen iç denetim ekibi risklerin belirlenmesi,

tanımlanması ve değerlendirilmesi faaliyetlerini kontrol risk öz değerlendirme metodolojisine dayalı olarak yürütmektedir.

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

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

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

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

5.6. Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve Genel Kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez Olağan Genel Kurul sürecinde revize edilir. Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.000 TL ve Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 40.000 TL ücret verilmektedir ve bu konu 29.06.2014 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların onayına sunulmuştur. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve Sinpaş GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst düzey yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı

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

Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından oluşturulan ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları" konusu, Kamu Aydınlatma Platformu ve internet sitemizde yer almaktadır.

Dönem içerisinde Şirketimiz herhangi bir yönetim kurulu üyesine veya üst düzey yöneticisine borç vermemiş, kredi kullandırmamış, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırmamış veya lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımını 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 "dağıtılabılır 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 performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilir.

Esas sözleşmemiz uyarınca da,

- Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, 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 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.

2015 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

Öğrenci Bursları	2.191.014
Belediye ve Vakıflara Bağışlar	666.820
Toplam	2.857.834

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 özgülük 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 Alınp 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 rakabet 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 başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- Görev verilen bölümler dışında hiç bir çalışan 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 sunulur 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.

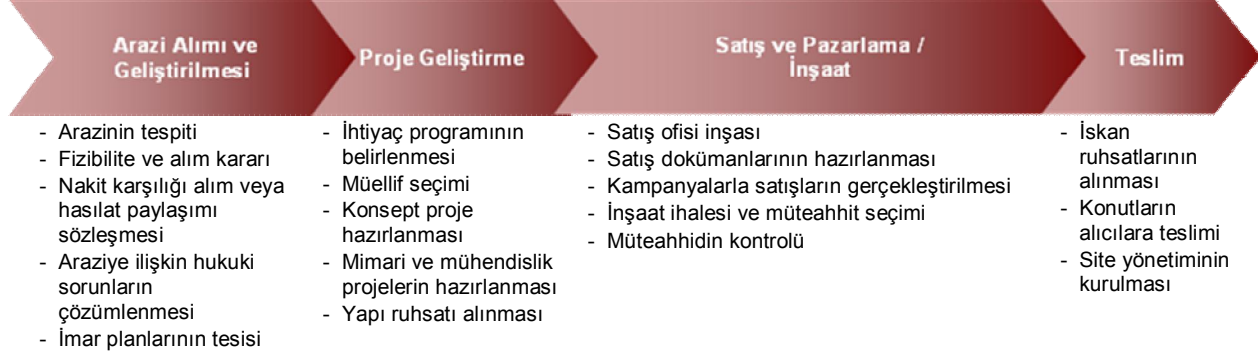
Arsanın en uygun fiyatla alınması sonrasında Şirketimizin tasarım ve mimari alandaki başarısı da katma değer yaratan önemli bir unsurdur. Şirketimiz geniş arsalar üzerinde her türlü sosyal donatılara ve çevre düzenlemesine sahip büyük ölçekli projeleri en iyi şekilde tasarlamakta ve hedef müşteri kitlesinin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

Başlangıçta arsa alımı için bir kaynak kullanılmakta, inşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir. Kat karşılığı veya hasılat paylaşımı yöntemiyle alınan arsalarda ise başlangıçta arsa sahibine bir ödeme yapılmamakta, bunun yerine proje hasılatının veya inşa edilecek yapıların bir bölümü arsa sahiplerine verilmektedir.

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 inşaaata 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 inşaaası 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

Küresel para politikalarına dair belirsizlikler ve küresel büyümeye dair endişeler nedeniyle finans piyasalarındaki oynaklıklar devam etmektedir. 2015 yılı Aralık ayında ABD Merkez Bankası (Fed)'nin beklentiler çerçevesinde ilk faiz artışını gerçekleştirmesinin hemen sonrasında faiz oynaklıklarında bir miktar azalış gözlenirse de, 2016 yılının başından itibaren temelde Çin ekonomisine dair endişeler ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak oynaklıklarda artış yaşanmıştır. Küresel iktisadi faaliyette 2014 yılından beri yaşanan yavaşlama eğilimi, gelişmekte olan ülkelerde daha belirgin olmak üzere, 2015 yılı ikinci yarısında sürmüştür. Emtia fiyatları da yakın dönemde düşüş eğilimini devam ettirmiştir. Gelişmekte olan ülkeler bu dönemde küresel dalgalanmalardan önemli oranda etkilenmiştir. Bu ülkelere yönelik portföy akımları zayıf görünümünü ve kur oynaklıkları ise yüksek seviyelerini sürdürmüştür.

2015 yılının son çeyreğinde tüketici fiyat endeksi (TÜFE) enflasyonu bir önceki çeyreğe kıyasla 0,86 puan artarak yüzde 8,81 oranı ile yıl sonu enflasyon hedefi etrafındaki belirsizlik aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. Tahminlere kıyasla yıllık enflasyondaki yükselişte işlenmemiş gıda fiyatları önemli bir rol oynamıştır. Bu dönemde Türk lirasındaki değer kaybının gecikmeli etkileri özellikle temel mal grubu kanalıyla gözlenmeye devam etmiştir. Diğer taraftan, ithalat fiyatlarında gözlenen düşüş eğiliminin son çeyrekte de sürmesi TÜFE enflasyonundaki yükselişi sınırlayan temel unsur olmuştur. 2015 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) verilerine göre iktisadi faaliyet güçlü bir seyir izlemiştir. Milli gelir dönemlik bazda yüzde 1,3, yıllık bazda yüzde 4,0 oranında yükselmiş ve istikrarlı büyüme eğilimi devam etmiştir.

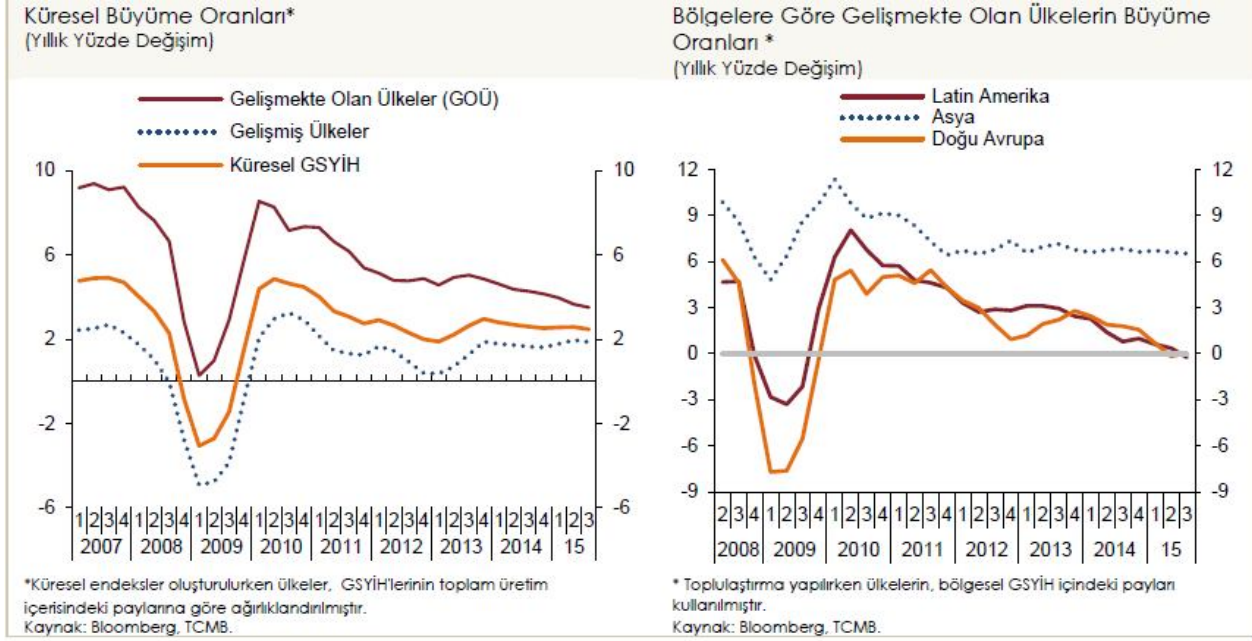
Sıkı para politikası duruşunun ve alınan makroihtiyati önlemlerin etkisiyle kredilerin yıllık büyüme hızları makul düzeylerde seyretmektedir. Kredilerin yakın dönem büyüme eğilimine bakıldığında tüketici kredilerinin 2015 yılı genelinde, ticari kredilerin ise yılın ikinci yarısında tarihsel ortalamaların altında kaldığı gözlenmektedir. Yakın dönemde yapılan risk ağırlıklarına dair düzenlemelerin ve asgari ücret ayarlamalarının, kredi arzı ve hanehalkı geliri kanallarıyla kredi büyümesini destekleyeceği değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, finansal koşullarda devam eden sıkılık sebebiyle yıllık kredi büyüme hızlarındaki makul düzeylerin korunacağı öngörülmektedir. Kredilerin bileşimine bakıldığında, ticari kredilerin tüketici kredilerine kıyasla daha yüksek bir oranda büyümeye devam ettiği görülmektedir. Bu bileşim, bir yandan orta vadeli enflasyon baskılarını sınırlarken diğer yandan cari açığı düzeltmeyi desteklemektedir.

Önümüzdeki dönemde, iç talebin büyümeye verdiği katkının bir miktar yükseleceği ve Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracatı olumlu yönde etkilemeye devam edeceği öngörülmektedir. Yurt içi belirsizliklerin azalması ile birlikte yatırımcı ve tüketici güveninde yaşanan iyileşmenin, petrol fiyatlarındaki düşüşün sürmesi ile ortaya çıkan harcama alanının ve yakın dönem ücret gelişmelerinin alım gücü üzerindeki etkisinin iç talebi destekleyeceği değerlendirilmektedir. Devam eden küresel oynaklıklar ve finansal koşullardaki sıkılık ise iç talep artışını sınırlayan unsurlardır. Dış talebe bakıldığında, jeopolitik gelişmeler aşağı yönlü risk oluştursa da Avrupa ekonomisinde görülen toparlanma eğilimi ve ihracatımızın pazar değiştirme esnekliği bu riski sınırlamaktadır. Nitekim son dönemlerde Avrupa Birliği ülkelerine yapılan ihracatta belirgin bir ivmelenme gözlenmektedir. Ayrıca, emtia fiyatlarındaki sert düşüş kaynaklı dış ticaret hadlerindeki olumlu gelişmeler ve tüketici kredilerindeki yavaş seyir de cari dengesdeki iyileşmeyi desteklemektedir. Bu doğrultuda, önümüzdeki dönemde de cari işlemler açığındaki azalmanın devam edeceği öngörülmektedir.

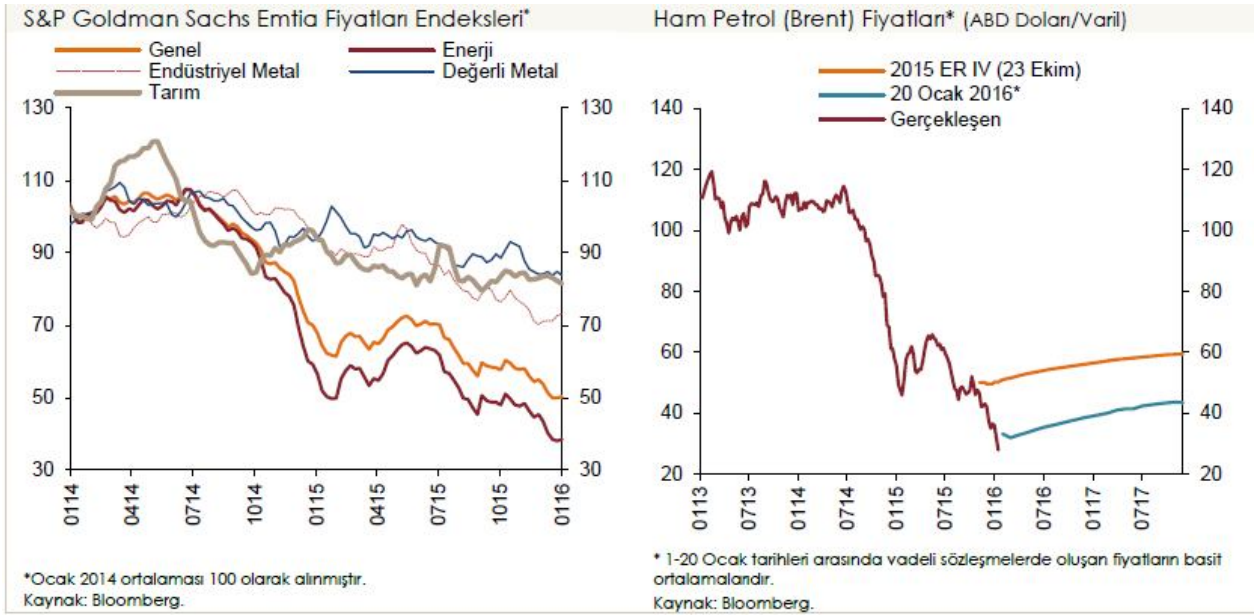
Küresel iktisadi faaliyette, büyük ölçüde gelişmekte olan ülkeler kaynaklı olarak yaşanan yavaşlama eğilimi, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde de devam etmiş ve küresel ekonominin büyüme hızı bir önceki çeyrek değerinin altında gerçekleşmiştir. Bu dönemde gelişmiş ülkelerin büyüme hızı, bir önceki döneme göre sınırlı bir azalış kaydetse de, ılımlı seyrini sürdürmüştür. Euro Bölgesi ve Japonya'daki olumlu performansa karşın,

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

ABD ekonomisinin büyüme hızında meydana gelen düşüş, anılan dönemde gelişmiş ülkeler büyümesini yavaşlatan en önemli faktör olmuştur. Gelişmekte olan ülkeler tarafında ise Çin ekonomisindeki yavaşlama ile Rusya ve Brezilya ekonomilerinde süregelen daralma çok daha belirgin hale gelmiştir. Bölgesel olarak değerlendirildiğinde, yılın üçüncü çeyreğinde büyüme hızının Doğu Avrupa'da sıfıra çok yaklaştığı, Latin Amerika'da ise eksi olarak gerçekleştiği görülmektedir.



2015 yılının son çeyreğinde emtia fiyatları genel endeksi bir önceki çeyrek sonuna göre yüzde 13,3 oranında değer kaybetmiştir. Alt endekslerde enerji endeksi yüzde 20,1, endüstriyel metaller endeksi yüzde 6, tarım endeksi ise yüzde 2,4 oranında değer kaybederken; değerli metaller endeksinde önemli bir değişim olmamıştır. Anılan dönemde, Çin başta olmak üzere gelişmekte olan ülke ekonomilerindeki emtia talebinin, üretim ve stok rakamlarının gerisinde kalmasının bir sonucu olarak emtia fiyatlarındaki zayıflığın artarak devam ettiği görülmektedir.



Gelişmekte olan ülkelerdeki olumsuz büyüme performansının devam etmesi, jeopolitik riskler ve özellikle Çin ekonomisinin seyrine ilişkin endişelerin iyice belirginleşmesi nedeniyle küresel risk iştahı yılın son çeyreğinde de düşük düzeylerde kalmıştır. Fed'in Aralık ayındaki faiz artış kararı sonrasında, önümüzdeki dönemde faiz artışlarının ılımlı ve kademeli gerçekleşeceğine ilişkin piyasa algısı kuvvetlenmiştir. Bu çerçevede, Fed kararının hemen sonrasında küresel oynaklık göstergelerinde bir miktar azalış gözlenmiştir. Fakat bu azalış kalıcı olmamış ve 2016 başında temelde Çin kaynaklı endişelerin kuvvetlenmesi ile oynaklıklarda tekrar bir artış yaşanmış, bu oynaklık artışının etkileri gelişmiş ve gelişmekte olan ülke kurlarında da gözlenmiştir.

Türkiye'ye ait risk primi göstergeleri de diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi küresel gelişmelere paralel olarak artış kaydetmiştir. Buna bağlı olarak Türkiye'de de gerek hisse senedi gerekse tahvil piyasasında sermaye çıkışları gözlenmiştir. Buna karşın, yılın son çeyreğinde döviz piyasalarında Türkiye diğer gelişmekte olan ülkelere göre olumlu yönde ayrılmış ve kur oynaklığı bu dönemde bir miktar gerilemiştir. 2016 yılının ilk haftalarında ise küresel piyasalarda yaşanan dalgalanmalar nedeni ile Türkiye'nin risk primi gelişmekte olan ülke risk primlerine benzer şekilde artmış, döviz kurunun seviyesi ve oynaklığı yükselmiştir. Küresel finans piyasalarındaki gelişmelerin Türkiye'ye yansımaları yurt içindeki finansal koşullar üzerinde belirleyici rol oynamıştır. TCMB'nin son çeyrekteki politika duruşu, önceden ilan ettiği şekilde enflasyon görünümüne bağlı olarak Türk lirasında sıkı, döviz likiditesinde dengeleyici, finansal istikrar açısından ise destekleyici olarak şekillenmiştir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2015 yılında da, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2015 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
Lagün				
Aquacity 2010				
Bosphorus City				
İstanbul Sarayları				
İtower Şişli				
Egeboyu				
Incek Life - Ankara				
Bursa Modern 1-3				
Ege Yakası (Halkalı)				
Incek Blue				
Incek Green				
Aydos Country				
Bomonti Şişli				
Ege Vadisi - Ankara				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Çakmak				
Marmaris				
Bursa Modern 4-6				
Ankara Polatlı				

Şirketimize ait projelerde 2015 yılında 1.214 ünitenin ön satışı gerçekleştirilmiştir ve ön satış cirosu 652 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. 587 adet ünitenin ise teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2015-31.12.2015 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi

Avangarden	5
Lagün	4
Bursa Modern 1-3	202
Bosphorus City	118
Aquacity	10
İstanbul Sarayları	92
Egeboyu	96
Incek Life	60
Toplam Adet	587

2015 yılı içerisinde Ege Vadisi-Ankara ve Queen Central Park Bomonti-İstanbul projelerimiz ön satışa sunulmuştur.

Projelerimizin tamamlayıcı unsurlarından olan ticari ünitelerin bir bölümü kiraya verilmektedir. 2015 yılı içerisinde bu ünitelerden elde edilen proje bazında kira geliri toplamı aşağıda yer almaktadır;

Proje	Ünite Adedi	Kira Tutarı
Aquacity Projesi	5	565.770
Bosphorus City Projesi	2	156.687
Bursa Modern PROJESİ	12	808.040
Egeboyu Projesi	6	135.814
Ankara GOP Bina	1	100.000
İstanbul Sarayları Projesi	5	255.525
I-TOWER PROJESİ	1	501.476
İncek Life Projesi	3	97.906
Ankara Polatlı	1	9.321
Toplam	36	2.630.539

GAYRİMENKUL PROJELERİ

Bölgeye Değer Katan Projeler

Queen Central Park Bomonti

Kendine ait 10 bin metrekarelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de, ayrıcalıklı ve sofistike bir yaşam için yükseliyor.

EgeVadisi

Ankara'nın ilk Alaçatı Çarşısı, devasa kumsalı ve üstü açılıp kapanabilen havuzu ile ilk 4 mevsim plajı, panoramik manzaralı geniş balkonları, Ege Vadisi'nde... Taş görünümlü evleri ve muhteşem peyzajıyla Ege'yi Ankara'ya taşıyan Ege Vadisi, Oran Çankaya'da...

Aydos Country

Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi Aydos Country, Sancaktepe'de Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında bol oksijenli ve zinde bir hayat sunuyor.

EgeYakası

Ege'yi İstanbul'un Avrupa yakasına taşıyan EgeYakası, mimarisi, florası ve Ege'yi oluşturan bütün renk ve sembolleri ile İstanbul Atakent'te.

İncek Life

Başkentin ilk plajlı 1200 metrekarelik yüzme havuzu, golf alanı, tenis kortu, koşu, bisiklet ve yürüyüş parkurlarından oluşan sosyal olanakları ile yeşil ve mavinin dengesinde huzurlu bir yaşam sunuyor.

İncek Blue

Ankara'nın en gözde yerleşim bölgesi İncek'te, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam sunan İncek Blue, manzaralı kış bahçeleri, çocuklara özel dev oyun parkı, Zen Kulübü ve eşsiz manzarasıyla sizleri bekliyor.

İncek Green

İncek Green, Ankara'da yemyeşil dokusu ve huzur veren doğal peyzajını binanın en üst katlarına kadar taşıyor.

EgeBoyu

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

iTower

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

İstanbul Sarayları

Boğaz kenarındaki saraylardan ve çevresindeki semtlerden esinlenen Boğaz yaşamı modern mimari ile İstanbul Sarayları'nda yeniden yorumlandı.

Aqua City 2010

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

Bosphorus City

European Property Awards 2011'de "En İyi Mimari" ve "En İyi Pazarlama Yönetimi" dallarında Avrupa'nın en iyisi seçilen proje, MIPIM 2013 Awards'da "En İyi Türk Projesi" ödülü aldı.

Bursa Modern

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

Lagün

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

Avangarden

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

Rumeli Konakları

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

Queen Central Park Bomonti



Proje Tipi: Rezidans

Toplam Ünite Sayısı: Değişken ünite

Toplam Arsa Alanı: 15.335 m²

Toplam Satılabilir Alan: 100.655m² satılabilir konut (balkon dahil)

Konum: İstanbul-Bomonti

Teslim Tarihi: Eylül 2018

İstanbul'un modern, seçkin ve tarihi dokusuyla özenle korunarak yenilenen semti Bomonti'de yükselen Queen Central Park Bomonti, şehir hayatına bakış açısını kökten değiştirecek bir rezidans projesi.

Özel mimarisiyle İstanbul'u taçlandırarak Queen Central Park Bomonti projesinde, Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı konutları, kendine ait 10 bin metrekarelik şehir parkı yer alıyor. Proje, aileler için tasarlanan balkonlu ve ferah daireleri ile de rezidans kavramına yeni bir boyut katıyor. Şehir merkezinde yaşamayı arzu eden üst gelir grubuna, aile yaşantısını en güzel şekilde yaşayacakları ortamı sunmaya hazırlanan projede; geniş terasları ve balkonları, 2+1,2,5+1,3,5+1 daireleri ve birleştirilebilir daire yapısı sayesinde, bu ihtiyacı şehrin tam merkezinde en konforlu biçimde sağlayacak.

48. katındaki panoramik İstanbul manzaralı özel tasarım lounge alanı, 10 bin metrekarelik parkı içinde açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, çocuk oyun alanları, kutlama ve davet mekanları ile İstanbul'un kalbinde hem şehri hem doğayı yaşama fırsatı sunuluyor.

Queen Central Park Bomonti, Şehrin nabzını tutan kültür ve sanat merkezlerine, köklü ve saygın eğitim kurumlarına, Türkiye'nin en gelişmiş donanımına sahip sağlık kuruluşlarına, ticaret ve alışveriş merkezlerine, Avrupa'nın en büyük kongre oteli Hilton'a yürüme mesafesinde konumlanıyor.

<http://queencentralpark.com/>

Ege Vadisi Projesi



Proje Tipi: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı: 900
Toplam Arsa Alanı: 26905 m2
Toplam Satılabilir Alan: 123.007 m2
Konum: Ankara / Çankaya-Oran
Teslim Tarihi: *Ekim 2018*

Ege'nin eşsiz güzelliklerinden ilham alınarak tasarlanan Ege Vadisi, Ankara'nın nezih bölgesi Çankaya'da yükseliyor. Şehrin monotonluğundan uzaklaşmak isteyen ama şehirden de kopamayanlar için özel olarak tasarlanan Ege Vadisi projesi, Ankaralıları dört mevsim Ege hayatı sunmayı hedefliyor.

Ege Vadisi projesi, az katlı ve rezidans olmak üzere 900 üniteden oluşan panoramik şehir ve vadi manzarasına sahip konforlu yaşam seçenekleriyle öne çıkıyor. Ege'nin kendine özgü renk ve mimari detaylarıyla bezenmiş Ege Vadisi projesi; mavi tenteleri, taş evleri, manzaralı geniş balkonları, kameriyeleri, geniş su alanları, Alaçatı konseptiyle oluşturulmuş çarşısı ve adlarını yine Ege'den alan meydanlarıyla şehrin kalbinde hayat buluyor.

Ege Vadisi, Ankaralıları, gerçek kumsalı, açılır kapanır cam tavana sahip Türkiye'nin ilk 4 mevsim tropik havuzuyla hava şartları ne olursa olsun yaz-kış tam bir plaj keyfi yaşıyor. Geniş su alanları ve yemyeşil bir peyzajın hakim olduğu projede ayrıca, fitness salonu, aile spası, çocuk oyun alanı, çocuk havuzu, spinning odası, yoga, pilates alanı, buhar odaları ve saunalar ile vitamin bar da yer alıyor.

Ege Vadisi projesi içinde yer alan Ege Residence'in yerden 180 metre yükseklikteki en üst katında yer alan Roof Lounge ise muhteşem bir panoramik Ankara manzarası sunuyor. Alışlagelmiş AVM'lerin havasından uzak, ferah bir alışveriş sokağı konsepti ile "Alaçatı Çarşısı", örnekleri Ege'de görülen, karşılıklı mağazaların bulunduğu bir alışveriş alanı olarak inşa ediliyor.

Şehrin kalbi olan Çankaya – Oran'da yer alan ve Dikmen Vadisi, ODTÜ Ormanı, Eymir Gölü'nün doğal güzelliklerine komşu olan Ege Vadisi, panoramik manzarasıyla huzur dolu Ege yaşamının Ankara'daki adresi olacak. Proje, alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve ilçeliklere yakın konumuyla da dikkat çekiyor.

<http://egevadisi.com/>

Aydos Country/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 900

Toplam Arsa Alanı: 50.100 m²

Toplam Satılabilir Alan: 104.128 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2017

Aydos Country, 537 metre yüksekliğiyle İstanbul'un en yüksek noktası Aydos Tepesi'ne komşu. Tamamıyla çam ormanlarıyla kaplı yaklaşık 10 kilometrekarelik alana yayılan Aydos Tepesi, Sancaktepe'yi İstanbul'un kişi başına en fazla yeşil alan düşen bölgesi haline getiriyor.

Ataşehir'e 10 dakika mesafede, şehrin stresi ve gürültüsünden uzaklaşmayı sağlayan Aydos Country'de, 50 dönümlük arazi üzerinde her biri geniş balkonlara sahip 900 daire yer alıyor. Sinpaş GYO'nun doğanın kalbinde geliştirdiği Aydos Country projesi, koru yolu, göl, patikalar, balıklı göl, ateş kuyusu, renk bahçesi, su değirmeni gibi doğal unsurlarla hazırlandı. Aydos Country'nin bina cephelerinde kullanılan taş görünümlü doku ve doğadan rengini alan pastel tonlar sıcaklığı mimariyle buluşturdu.

Projeye yürüme mesafesindeki Aydos Ormanı'nda yer alan doğal spor imkanlarının yanı sıra, Aydos Country'nin içinde yüzme havuzu, fitness ve wellness center, tenis kortu, basketbol sahası, yürüyüş ve bisiklet yolu, sağlıklı ve zinde bir yaşam için geliştirildi.

Projeye hemen 50 metre mesafedeki Bilfen Koleji'yle birlikte, civardaki Bahçeşehir Koleji, Küçük Prens, Saint Joseph, SEV ve Alman Liseliler Vakfı kaliteli eğitim imkanı sunuyor.

www.aydoscountry.com

EgeYakası/ Küçükçekmece



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 554
Toplam Arsa Alanı: 41.884 m²
Toplam Satılabilir Alan: 98.917 m²
Konum: İstanbul-Küçükçekmece
Teslim Tarihi: 2016

Egeli bir yaşamın güzelliklerini Avrupa yakasının yeni gözde bölgesi Atakent'e taşıyan EgeYakası'nda, benzer projelerden farklı olarak 1+1 ve stüdyo dairelere hiç yer verilmezken, 2+1'den (99 – 132 m²) başlayan, 4+1 taş ev (176 m²) ve 4.5 + 1 villa seçeneklerine kadar uzanan ferah ve geniş konutlar yer alıyor.

Ege'nin sembollerinden Santorini Adası esin alınarak tasarlanan EgeYakası projesinde, Alaçatı, Assos, Cunda ve Foça olmak üzere dört farklı blok tipi bulunuyor. Ahşap görünümlü kepenklerin ve panjurların kullanıldığı projede, üst katlara doğru mavinin tonlarının renklendirdiği ve Santorini'de olduğu gibi birbirinin güneşini kesmeden konumlandırılmış konutlar, Ege'nin taze ve ferah havasını İstanbullulara sunuyor.

EgeYakası'nın eşsiz peyzajında iki ayrı su alanı geliştirildi. Hobi bahçelerinin ve Organik Pazar'ın da yer aldığı gölet Saklıköy olarak adlandırılırken, Foça'daki deniz fenerinden esinle geliştirilen alanının adı Fenerburnu. Gölet alanlarının her ikisinin de etrafında geniş yürüyüş ve dinlenme alanları bulunuyor. Ege köy meydanlarından esinle geliştirilen Çınaraltı Meydanı; dalından koparılan sebze ve baharatlarla hazırlanacak kahvaltı ve yemekler için Ege Gurme Mutfak Atölyesi; Ege'nin tarihini ve kültürüne de İstanbul'a taşımak amacıyla Efes antik kentinden esinlenerek geliştirilen bir amfi tiyatro da EgeYakası'ndaki keyifli yaşamın unsurları arasında yer alıyor.

EgeYakası sosyal olanaklar yönünden de oldukça zengin seçenekler sunuyor. Proje içerisindeki sosyal tesisi, yarı olimpik açılır- kapanır yüzme havuzu, fitness, spa, sauna ve güneşlenme terasları yer alıyor. Projenin yanı başındaki Ege Çarşısı'nda ise cafeler, restoranlar gibi tüm günlük ihtiyaçların karşılanabileceği dükkanlar yer alıyor.

www.egeyakasi.com.tr

İncek Life (Ankara)



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 548 konut
Toplam Arsa Alanı: 113.228 m²
Toplam Satılabilir Alan: 98.074 m²
Konum: Ankara-İncek
Teslim Tarihi: 2014

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

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne-babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, beş farklı tip blok ve iki farklı tip villa seçeneğiyle zengin bir yaşam yelpazesi sunuyor. Tematik bahçeler, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve bisiklet yolları ile her yaşta bireyin zevk ve mutluluğunun düşünüldüğü projede, golftan pilatese kadar uzanan zengin sportif ve sosyal olanaklar bulunuyor. Projenin en dikkat çekici bölgesi 1200 metrekarelik devasa yüzme havuzu ve plajdır.

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

www.inceklife.com

İncek Blue / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 225

Toplam Arsa Alanı: 113,228 m² (incek life dahil)

Toplam Satılabilir Alan:28.328 m²

Konum: Ankara / İncek

Teslim Tarihi: 2016

İncek Blue, Ankaralıları Yeşil ve Mavinin Buluştuğu Dengeli Yaşam Konseptine Davet Ediyor
Gayrimenkulde konsept projelerin lideri Sinpaş GYO'nun Ankara'daki ilk projesi İncek Life'ın kardeş projesi İncek Blue, Ankaralıları yeşil ve mavinin buluştuğu eşsiz bir dünyaya davet ediyor. Ankara'nın en gözde yerleşim bölgesi İncek'te, şehrin stresinden tümüyle uzak, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam olanağı sunan İncek Blue, manzaralı kış bahçeleri, çocuklara özel dev oyun parkı, içinde kapalı yüzme havuzu, sauna, wellness, buhar odaları ve fitness salonu barındıran Zen Kulübü, çarşısı, ve eşsiz peyzajıyla öne çıkıyor.

Bir yanda Ankara'nın ilk plajlı 1200 metrekairelik yüzme havuzunun mavisine, diğer tarafta yemyeşil merkez park manzarasıyla İncek Life'ın tüm peyzajına bakan İncek Blue'da konforlu bir yaşam için tasarlanmış 225 daire yer alıyor.

İncek Blue; dengeli, kaliteli ve sağlıklı bir yaşamın Ankara'daki adresi İncek Life'ın sosyal yaşamına, Zen Kulübü ve diğer donatılarıyla yeni bir değer katıyor.

Zen Kulübü bünyesinde, Zen konsepti ile tasarlanmış, özel kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terası, Fitness & Wellness Salonu ve Spa yer alıyor. Siteden ayrılmadan günlük ihtiyaçların karşılanabileceği İncek Çarşısı'nda İncek Blue'da yerini aldı.

Ankaralıları dengeli, doğa ile uyum içinde yepyeni bir hayat tarzı sunan bu alanda, 1.200 metrekairelik yüzme havuzunun yanı sıra plaj ve dinlenme terasları da bulunuyor. Tenis kortu, koşu/bisiklet ve yürüyüş parkuru, açık hava spor alanları ise kaliteli ve sağlıklı bir yaşamın kapılarını açıyor.

www.inceklife.com

İncek Green / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 140
Toplam Arsa Alanı: 8.456 m²
Toplam Satılabilir Alan: 17.350 m²
Konum: Ankara / İncek
Teslim Tarihi: 2016

Yemyeşil bir doku içinde bulunan İncek Green, doğanın kalbinde yaşam ayrıcalığı sunuyor. Sinpaş GYO'nun yoğun ilgi gören yenilikçi projelerinden İncek Dünyası'nın son halkası İncek Green, Ankara'da yükselmeye başladı. Yeşil ve mavinin mükemmel uyumunun ilham verdiği İncek Dünyası'nın en kıymetli noktasında konumlanan İncek Green, içinde bulunduğu yemyeşil dokuyu ve huzur veren doğal peyzajı, binanın çatısına kadar taşıyor.

Ankara'da şehrin stresinden uzak, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam olanağı sunan İncek Green, İncek Life'in muhteşem peyzajına ve şehir manzarasına hakim. Projede Ankaralıların balkon sevgisi ve her mevsim peyzajın keyfini çıkarmaları düşüncesiyle, cam bölmelerle kapatılıp kış bahçelerine de dönüştürülebilen geniş balkonlar geliştirildi.

Bir yanda İncek Life'in 86 bin metrekarelik peyzaj alanına, diğer yanda Ümitköy-Çayyolu şehir manzarasına hakim konumda yer alan İncek Green, zengin bitki örtüsüyle tertemiz ve doğal bir ortamda keyifli bir yaşam vaat ediyor.

İncek Green'de, diğer etaplarda büyük beğeni toplayarak hızla tükenen 2+1 ve 3+1 dairelere yer veriliyor. Ayrıca projede sınırlı sayıda, Ankaralıların çok seveceği 2+1 dublex loft daireler bulunuyor.

İncek Green'in peyzajında ise su kenarı bitkileriyle şehrin iklimine en iyi uyum sağlayan ve en güzel görüntüyü veren Ankara'nın meşhur ağaçları; söğütler, atkestaneleri ve Japon akçaağaçları dikkat çekiyor. Doğadaki dengeyi en iyi aktaran ying/yang şeklinde düzenlenmiş, sessizliğin ve dinginliğin hâkim olduğu Zen Bahçesi, dikey yeşil duvarlar ve suyu çevreleyen ahşap kaplamalarla doğal bir yaşam için tasarlandı.

www.inceklife.com

Egeboyu/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 672

Toplam Arsa Alanı: 40.548 m²

Toplam Satılabilir Alan: 67.456 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2014

Ege Boyu Projesi, Ege'nin doğal ve mimari özelliklerinden hareketle, tatil beldelerinin rahat, huzurlu havasını İstanbul'lularla buluşturmayı amaçlamaktadır.

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

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

17 bloktan oluşan projede; stüdyo, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ev tiplerinde olmak üzere, toplam 672 adet konut bulunmaktadır.

www.egeboyu.com

iTower Şişli/Bomonti



Proje Tipi: Ofis
Toplam Ünite Sayısı: 213
Toplam Arsa Alanı: 4.243 m²
Toplam Satılabilir Alan: 23.651 m²
Konum: İstanbul- Şişli/Bomonti
Teslim Tarihi: 2013-2014

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

A+ yeni ofis konsepti ile lanse edilen proje, Türkiye'nin ilk küçük metrekaresi, nitelikli ofis projesidir. 30 katlı tek blokta, her katında 60 ila 800 m² arasında değişen 206 ofis ve yedi ticari alan bulunmaktadır. Bünyesindeki alışveriş merkezi, spor merkezi, back office-concierge hizmetleri, copy center, ortak toplantı salonları, özel yemek salonları, VIP lounge, VIP karşılama, hobi salonu, otopark, vale parking, arşiv odası, donanımlı güvenlik, depolama alanları, kat bahçeleri, IT hizmetleri gibi dev özelliklerle rezidans konforunu iş yaşamına taşımaktadır.

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

iTOWER Bomonti, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet köprülerine kısa sürede ulaşan tünellerin, metro istasyonlarının ve Çağlayan'da bulunan Avrupa'nın en büyük Adliye Sarayı'nın yakınında yer almasının yanı sıra usta mimarisiyle de İstanbul'a yeni bir değer kazandırmaktadır.

www.itowerbomonti.com

İstanbul Sarayları



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı 1.206
Toplam Arsa Alanı 124.201 m²
Toplam Satılabilir Alan 167.577 m²
Konum: İstanbul- Küçükçekmece
Teslim Tarihi: 2013-2014

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

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

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

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

www.istanbulsaraylari.com

Aqua City 2010



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 1.118
Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²
Toplam Satılabilir Alan: 121.667 m²
Konum: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi: 2012-2013

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

56 ila 288 m² arasında 63 farklı daire seçeneği sunulan Aqua City 2010, konut sahiplerine şehir merkezinin yakınında ama şehir stresinden uzak bir yaşam fırsatı sunmaktadır. TEM Otoyolu'na 3 km ve Şile Yolu'na 1 km mesafede bulunan proje, ulaşım olanaklarının rahatlığıyla İstanbul'un gözde yaşam alanlarından biri olmaya adaydır.

Aqua City 2010 sakinlerine sunulan imkânlar arasında yarı olimpik açık havuz, skylight'lı kapalı havuz, çocuk havuzu, kapalı spor salonu, tenis kortu, yoga ve pilates salonları, fitness, spa, Türk hamamı, güneşlenme terasları, mini konser alanı, çocuk oyun alanları, kafe ve restoran, şarküteri, kuru temizleme, eczane, yürüyüş ve bisiklet parkuru yer almaktadır.

www.aquacity2010.com.tr

Bosphorus City



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 2.796

Toplam Arsa Alanı: 246.092 m²

Toplam Satılabilir Alan: 347.867 m²

Konum: İstanbul-Küçükçekmece

Teslim Tarihi: 2010-2013

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

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

10 bin kişilik yerleşim imkânına sahip proje, 60 ila 653 m² arasında değişen seçeneklerde 95 farklı ev tipi içermektedir. Ev tipleri arasında yalılar, yalı apartmanları, Yeditepe Kuleleri, Göl Kuleler, Ortaköy Arena, Saraybahçe Evleri ve Erguvan Evleri yer almaktadır. Ayrıca 348 bin m²'lik konut alanına ek olarak 3.150 m²'lik alanda hizmet veren ticari alanlar ile konut sahiplerinin birçok ihtiyacını kolayca karşılaması sağlanmaktadır. Bosphorus City sakinleri, bölgenin en geniş çaplı sosyal tesisindeki süpermarket, restoran ve diğer mağazalardan intercom ile diledikleri zaman evlerine sipariş verebilmektedir. Ayrıca site içinde ücretsiz servis ve boğazdan tekneyle ulaşım olanağı da bulunmaktadır.

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

www.bosphoruscity.com.tr

Bursa Modern



Proje Tipi: Konut

Toplam Arsa Alanı: 162.509 m²

Konum: Bursa-Demirtaş

Teslim Tarihi: 2010-2014

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

Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere üç mahalleden oluşan Bursa Modern, sakinlerine 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m² gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanları ile sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunmaktadır.

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

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

www.sinpasbursamodern.com

Lagün



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 515
Toplam Arsa Alanı: 182.786 m²
Toplam Satılabilir Alan: 136.684 m²
Konum: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi: 2009

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

Lagün, büyüklükleri 209 m²'den 749 m²'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır. Tüm etaplarında yaşamın başladığı yerleşim alanında, açık ve kapalı manevi olan Lagün Binicilik Kulübü yer almaktadır. Ayrıca açık yüzme havuzu, fitness merkezi, Türk hamamı, sauna, yoga-pilates salonunu içeren Zen Club'un kafe, market, fast food ve kuaför birimleri de hizmet vermektedir.

Sinpaş GYO'nun Türkiye'de ilk kez uygulanan biyolojik gölet projesi, tasarımı ve uygulamasıyla 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması'nda 285 proje içinde yaklaşık 25 bin m²'lik su alanıyla dünyanın en iyi biyolojik göleti seçilmiştir. Biyolojik gölet oluşumunda su, herhangi bir kimyasal kullanılmadan biyolojik bir sistem dâhilinde, bitkiler ve bakterilerle temizlenmektedir. Zengin bitki örtüsü, çevreyi ve doğal yaşamı koruyan yapısıyla diğer konut projeleri arasında öne çıkan Lagün, bu farkını dünya çapındaki başarısıyla da kanıtlamıştır.

www.sinpaslagun.com

Rumeli Konakları



Proje Tipi: Villa

Toplam Ünite Sayısı: 108

Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²

Toplam Satılabilir Alan: 101.000 m²

Konum: İstanbul-Zekeriyaköy

Teslim Tarihi: 2009

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

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

Orman ve deniz manzarasından maksimum düzeyde faydalanmaya imkân veren doğal eğimli arazide planlanan Rumeli Konakları'nda, geniş pencereler gün ışığından maksimum derecede yararlanmak için tasarlanmıştır. Modern mimarisiyle konforlu bir yaşam alanı sunan projede; geniş salonlar, teras ve havuza geçişi kolaylaştıran işlevsel plan sayesinde manzaraya açılmaktadır. İstenildiğinde evin geri kalanından tamamıyla bağımsız olarak kullanılabilen çatı katı ve ebeveyn süitleriyle farklı ve yenilikçi bir mimari anlayışa sahip Rumeli Konakları; Kulüp Evi, cafe, fitness, tenis kortları, basketbol-voleybol sahası, çocuk oyun alanı, kamp alanı, şelaleli gölet ve yürüyüş parkuru ile VIP bir yaşam merkezi sunmaktadır.

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

www.rumelikonaklari.com

Avangarden



Proje Tipi: Villa
Toplam Ünite Sayısı: 135
Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²
Toplam Satılabilir Alan: 77.000 m²
Konum: İstanbul-Çekmeköy
Teslim Tarihi: 2009

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

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

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

www.sinpasavangarden.com

İştirakler

Ottoman Gayrimenkul Yatırımları

Şirketimiz 74 milyon 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 AŞ.'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 31.12.2015 itibari ile 360 ünitelik etapdaki konutların %97'sinin önsatışı tamamlanmıştır. Diğer ünitelerin inşaatları devam etmektedir.

Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş GYO, 2008 yılında, Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin %7,4 hissesini 41.551.000 ABD doları bedelle satın almıştır. Halka açık bir GYO olan Sağlam Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.'yi tüm aktif ve pasifleriyle kül halinde devralmış ve iki şirketin birleşmesi, 02.11.2011 tarihinde tescil edilmiştir. İki şirketin güçlerini birleştirme kararının ardından 31.10.2011 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısıyla bu birleşme sonucunda yeni kurulan şirketin unvanı SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("SAF GYO") olarak belirlenmiştir.

SAF GYO'nun piyasa değeri 31.12.2015 itibari ile 700.415.319 TL'dir. Sinpaş GYO, birleşme sonrasında 56 milyon TL'den 886.601.669 TL ödenmiş sermayeye ulaşan, piyasa değeri, büyüklük ve kârlılık açısından Türkiye'nin lider gayrimenkul yatırım ortaklıkları arasına giren SAF GYO'da %6,93 oranında hisseye sahiptir.

Şirket, İstanbul'da katma değeri yüksek konut, sosyal alan, AVM ve ofis portföyüne sahiptir. Güçlü sermaye yapısı ve yenilikçi yaklaşımıyla metropollerde, ticari ve konut ağırlıklı karma projelere ağırlık vermeyi planlayan Şirket'in ilk yatırımı Akasya Projesi'dir. Proje, Şirket portföyünün %95'lik bir kısmını oluşturmaktadır. İstanbul Acıbadem'de 121.000 m² büyüklüğünde bir arsa üzerinde geliştirilen proje, üç etaptan oluşmaktadır.

Bünyesinde toplam 1.371 konut barındıran projenin üç etabından ikisi olan Koru ve Göl etapları, 2012 yılında yerleşime açılmış olup, Kent Etabının teslimleri de tamamlanmıştır. Bu konutlara ek olarak inşa edilen, 88.862 m² kiralananabilir alana sahip AKASYA alışveriş merkezi ise Mart 2014 döneminde açılışını gerçekleştirerek faaliyete geçmiştir.

Olağan Genel Kurul

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 29 Haziran 2015 Pazartesi günü Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 2014 yılı karından 40.000.000 TL dağıtılmasına ilişkin önerisi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Genel Kurul'un gündem maddeleri, hazır bulunanlar listesi ve toplantı tutanakları KAP'ta yayınlanmıştır ve kurumsal web sitemizde bulunmaktadır.

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)
Lagün Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.	07.12.2015	2.250.000 TL
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 19 adet adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	09.12.2015	16.206.000 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 ve Bursa İli Mudanya İlçesi'nde yer alan 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2015	300.171.859 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.	15.12.2015	130.830.000 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 25 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	15.12.2015	15.581.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 36 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	15.12.2015	17.777.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	18.12.2015	47.085.000 TL
Queen Central Park Bomonti Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 , 56 no.lu parseller ile üzerinde "Queen Central Park Bomonti Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu taşınmazların SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki hisselerinin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	18.12.2015	236.757.464 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.	10.12.2015	10.508.000 TL
Büyükesat - Ankara	Ankara	Harmoni	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	25.12.2015	84.900.000 TL
Ege Vadisi Projesi- Ankara	Ankara	Harmoni	Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2015	154.975.000 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 Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2015	71.665.651 TL

Ankara Çankaya- Alacaatlı 6 adet Arsa	Ankara	Harmoni	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	18.12.2015	4.513.000 TL
Marmaris	Muğla	Harmoni	Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında piyasa değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	30.12.2015	207.520.000 TL
Ümraniye Çakmak	İstanbul	Harmoni	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 29 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirilme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	04.12.2015	240.755.024 TL
Ankara Polatlı (Arsa)	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Polatlı ilçesi, Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	14.12.2015	11.794.000 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 Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	21.12.2015	50.965.685 TL
Ege Yakası Projesi Küçükçekmece-Halkalı	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	17.12.2015	125.885.000 TL
Çankaya, Büyükesat (Bina)	Ankara	Harmoni	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parselde kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	31.12.2015	9.300.000 TL
Incek Green Projesi	Ankara	Harmoni	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan Incek Green Projesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	18.12.2015	23.594.000 TL
					1.763.033.683 TL

Lagün Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 07.12.2015 – 2015-400-165-16

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesinde yer alan 8243 ada 6 parsel üzerinde kayıtlı Lagün Projesi bünyesindeki 1 adet bağımsız bölümün güncel değer tespitinin yapılması 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 görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 8243 ada, 6 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu 1 adet bağımsız bölümün 07.12.2015 tarihi itibari ile toplam değeri;

KDV HARIÇ 2.250.000.-TL (İkimilyonikiyüzellibin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Aquacity 2010 Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 09.12.2015 – 2015-400-165-15

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 19 adet adet bağımsız bölümün 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 görüşüne varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Sarıgazi Mahallesi, 1958 parselde konumlu 19 adet bağımsız bölümün 09.12.2015 tarihi itibari ile toplam değeri;

KDV HARIÇ 16.206.000.-TL (Onaltımilyonikiyüzaltıbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2015 – SNP - 1510002

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 ve Bursa İli Mudanya İlçesi'nde yer alan 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 25 Aralık 2015 tarihi itibarı ile toplam piyasa değeri KDV hariç 300.171.859,07 TL olarak belirlenmiştir.

SİNPAŞ GYO A.Ş' YE AİT TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
300.171.859	102.886.670	93.915.230	325.706.027

1 USD= 2,9175 TL

1 EURO= 3,1962 TL

** KDV Kanunu esas alınarak konut birimleri için %1, arsa ve arazi satışlarında % 18 KDV oranı uygulanmıştır.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 15.12.2015 – SNP-1510001

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 15.12.2015 tarihli değeri için takdir edilen değer

KDV hariç 130.830.000 TL (Yüzotuzmilyonsekiyüzotuzbin Türk Lirası)

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 15.12.2015 – 2015-400-165-12

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 25 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 25 adet taşınmazın 15.12.2015 tarihli toplam değeri

15.581.000 TL (Onbeşmilyonbeşyüzseksenbirbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 15.12.2015 – 2015-400-165-13

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 36 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 36 adet bağımsız bölümün 15.12.2015 tarihi itibarı ile toplam Pazar değeri KDV hariç **17.777.000 TL** (Onyedimilyonyediyüzyetmişyedibin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 18.12.2015 – 2015-400165-6

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi, 1157 ada 3 parsel üzerinde konumlu I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün 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 Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 32 adet bağımsız bölümün, 18 Aralık 2015 tarihi itibarı ile pazar değeri ;

KDV hariç **47.085.000 TL** (Kırkyedimilyonseksenbeşbin 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: 24.12.2015 – 2015-400-165-5

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi'nde yer alan 994 ada 54, 55 , 56 no.lu parseller ile üzerinde "Queen Central Park Bomonti Projesi" geliştirilen 57 parsel no.lu taşınmazların SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki hisselerinin 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 4 adet taşınmazda Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hisse değerleri toplam değeri
KDV hariç **236.757.464 TL** (İkiyüzotuzaltımilyonyediyüzelliyedibindörtüyüzaltmışdört Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 10.12.2015 – 2015-400-165-14

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

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 10.12.2015 tarihi itibari ile toplam değeri ;

KDV HARİÇ

10.508.000.-TL (Onmilyonbeşyüzsekizbin TL) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 25.12.2015– 2015-400-165-2

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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 84.900.000 TL (Seksendörtmilyondokuzyüzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Çankaya Dikmen (Ege Vadisi Projesi) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2015 – 2015-400-165-1

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

Ankara ili Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibarı ile değeri

KDV hariç 154.975.000 TL (Yüzellidörtmilyondokuzyetmişbeşbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 31.12.2015 – 2015-400-165-07

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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 İncek Life Projesi kapsamında Sinpaş GYO mülkiyetinde bulunan 21 adet bağımsız bölüm ve İncek Blue Projesinin değeri

KDV hariç 71.665.651 TL (Yetmişbirmilyonaltıyüzaltmışbeşbinaltıyüzellibir Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara-Yenimahalle İlçesi Alacaatlı Mahallesinde bulunan 6 Adet Arsaya Ait Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 18.12.2015 – 2015-400-165-18

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63306 ada 1 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında 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 4.513.000 TL (Dörtmilyonbeşyüzonüçbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2015 – 2015-400-165-03

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Muğla İli, Marmaris İlçesi, İçmeler Köyü'nde Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetindeki 1598 ve 2518 parselde kayıtlı taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında 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 10.460.000 TL (ONMİLYONDÖRTYÜZALTMİŞBİN TÜRK LİRASI) 2518 parselin Pazar değeri 197.060.000 TL (YÜZDOKSANYEDİMİLYONALTMİŞBİN TÜRK LİRASI) olarak tahmin ve takdir edilmiştir

TOPLAM DEĞER 207.520.000 TL

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 04.12.2015 – 2015-400-165-17

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 29 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının değerlendirilme tarihindeki piyasa 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 29 adet parselin Sinpaş GYO A.Ş.'de bulunan mülkiyet paylarının GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO mülkiyetindeki 81.299,28 m2 yüzölçümlü mülkiyet paylarının değerlendirme tarihi itibarıyla toplam pazar değeri

240.755.024 TL (ikiyüzkırkmilyonyediyüzellibeşbinyirmidört Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 14.12.2015 – 2015-400165-09

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara ili, Polatlı ilçesi , Yenidoğan Mahallesi, 142 ada 33 parsel kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibari ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam Pazar değeri ;

KDV hariç 11.794.000 TL (Onbirmilyonyediyüzdoksandörtbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 21.12.2015 – 2015-400-165-11

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

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 50.965.685 TL** (Ellimilyondokuzyüzaltmışbeşbinaltıyüzseksenbeş Türk Lirası) 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: 17.12.2015 – 2015-400-165-10

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde 801 ada 27 parsel üzerinde gerçekleştirilmekte olan Ege Yakası Projesinin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında 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 inşaat seviyesi ile toplam değeri ;

KDV hariç 125.885.000 TL (Yüzyirmibeşmilyonsekiyüzseksenbeşbin Türk Lirası) 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: 31.12.2015 – 2015-400-165-4

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli,Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, 5514 ada 6 parsele kayıtlı taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi 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 değerlendirilmesi raporu tarihi itibarıyla toplam pazar değeri

KDV hariç 9.300.000 TL (Dokuzmilyonüçyüzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Alacaatlı - İncek Green Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 18.12.2015 – 2015-400-165-08

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63305 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmekte olan İncek Green Projesi'nin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi 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'nin mevcut inşaat seviyesi ile değeri

KDV hariç 23.594.000 TL (Yirmiüçmilyonbeşyüzdoksandörtbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Diğer Hususlar

- Bilanço tarihinden sonra önem taşıyan nitelikteki olaylar şu şekildedir;

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak mevkiinde kain, 2432 ada 1,2,3 parsel, 2434 ada 1 parsel, 2435 ada 2,7,8, 2436 ada 1,3,4 parsellerde kayıtlı gayrimenkuller üzerinde Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş ile kat karşılığı gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin imzalanmasına karar verilmiştir. 21.01.2016 tarihinde Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan açıklama ile, parsel bazında paylaşım oranları kamuya duyurulmuştur.

05.02.2016 tarihinde yapılan KAP açıklaması ile İstanbul ili Sancaktepe İlçesi 9006 ada 3 parsel hakkında bilgilendirme yapılmıştır; Şirket'in adına tapuda kayıtlı İstanbul ili, Sancaktepe İlçesinde bulunan 9006 ada 3 parselimizi kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, kamuya duyurulduğu şekli ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisince Eylül 2015 ve Kasım 2015 tarihlerinde alınan meclis kararlarınca onaylanmıştır. Onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı ile 1/1000 Uygulama İmar Planına göre yapılaşma koşulları aynen korunmuştur. Sancaktepe Belediyesi tarafından 3 Eylül 2013 tarihinde söz konusu parselin satışına ilişkin olarak gerçekleştirilmiş olan ihalenin iptali istemiyle, Sancaktepe Belediyesine karşı İstanbul 6. İdare Mahkemesinde açılmış olan ve tarafı olmadığımız davada, verilmiş olan ihalenin iptali kararından Şirket haberdar olmuştur. İhalesi kesinleşerek, tapusu Şirket adına 11 Eylül 2013 tarihinde devir olmuş bulunan parselimiz hakkında verilmiş olan bu karara karşı temyiz süreci Şirket tarafından titizlikle takip edilmektedir.

FINANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 31 ARALIK 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
	Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		802.620.933	923.080.117
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	119.059.570	78.494.970
Ticari Alacaklar	6	184.210.330	204.228.883
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 29	54.167.009	10.904.301
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	130.043.321	193.324.582
Diğer Alacaklar	7	11.956.048	14.870.541
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	11.956.048	14.870.541
Diğer Finansal Varlıklar	8	-	101.513
Stoklar	9	309.605.920	377.955.976
Peşin Ödenmiş Giderler	16	128.896.474	152.270.501
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.585.552	572.987
Diğer Dönen Varlıklar	17	47.307.039	94.584.746
Duran Varlıklar		1.199.216.390	1.056.401.446
Ticari Alacaklar	6	107.863.219	124.966.983
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 29	75.161.716	23.260.889
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	32.701.503	101.706.094
Diğer Alacaklar	7	10.970.785	2.242.191
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	10.970.785	2.242.191
Stoklar	9	861.735.168	793.937.660
Diğer Finansal Varlıklar	8	-	2.497.737
Finansal Yatırımlar	4	48.538.782	61.441.496
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	10	30.032.750	21.822.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	107.705.340	6.267.000
Maddi Duran Varlıklar	12	13.881.152	20.059.631
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	120.563	207.875
Diğer Duran Varlıklar	17	18.368.631	22.958.607
TOPLAM VARLIKLAR		2.001.837.323	1.979.481.563

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler		399.059.102	356.535.776
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	326.308.092	297.929.566
Ticari Borçlar	6	33.019.863	38.478.084
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	1.318.777	216.409
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	31.701.086	38.261.675
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	404.011	1.236.395
Diğer Borçlar	7	27.725.698	15.710.561
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	865.725	66.400
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	26.859.973	15.644.161
Ertelenmiş Gelirler	18	4.187	1.763.894
Kısa Vadeli Karşılıklar		678.619	752.756
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		678.619	752.756
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	7.346.812	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.571.820	664.520
Uzun Vadeli Yükümlülükler		554.205.394	469.417.977
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	301.985.631	331.455.886
Ertelenmiş Gelirler	18	245.125.901	136.648.113
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.282.408	1.313.978
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.282.408	1.313.978
Diğer Finansal Yükümlülükler	8	5.811.454	-
ÖZKAYNAKLAR		1.048.572.827	1.153.527.810
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.048.572.827	1.153.527.810
Ödenmiş Sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri	19	212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	19	62.419.923	62.419.923
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(633.446)	(537.713)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(633.446)	(537.713)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler	19	(11.084.340)	1.818.374
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu	19	(11.084.340)	1.818.374
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	35.261.185	30.551.325
Geçmiş Yıllar Karı	19	207.605.333	162.584.354
Net Dönem (Zararı) / Karı	19	(52.220.536)	89.466.839
TOPLAM KAYNAKLAR		2.001.837.323	1.979.481.563

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 ve 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2014
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	20	257.445.983	704.374.929
Satışların Maliyeti (-)	20	(215.738.326)	(555.093.836)
BRÜT KAR		41.707.657	149.281.093
Pazarlama Giderleri (-)	21	(40.347.601)	(41.283.887)
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(29.192.342)	(37.259.921)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları/(Azalışları)		20.445.666	(190.000)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	49.256.525	42.181.112
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(17.776.849)	(20.588.278)
ESAS FAALİYET KARI		24.093.056	92.140.119
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		7.621.732	5.647.011
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		3.377.609	15.788.813
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		35.092.397	113.575.943
Finansal Gelirler	25	14.225.073	33.447.222
Finansal Giderler (-)	26	(101.538.006)	(57.556.326)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KAR		(52.220.536)	89.466.839
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(52.220.536)	89.466.839
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	27	(0,087)	0,149
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ,Kayıpları	4,19	(95.733)	(537.713)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kayıpları		(12.902.714)	(6.758.564)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(12.998.447)	(7.296.277)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(65.218.983)	82.170.562

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	167.598.352	142.535.716
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.279.046.428	1.178.160.636
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	30.032.750	21.822.266
	Diğer Varlıklar		525.159.793	636.962.945
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.001.837.323	1.979.481.563
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	628.293.723	629.385.452
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	13.158.266	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	865.725	66.400
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.048.572.827	1.153.527.810
	Diğer Kaynaklar		310.946.782	196.501.901
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.001.837.323	1.979.481.563

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	119.059.570	78.494.970
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)	404.420.176	293.423.393
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
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)	-	-

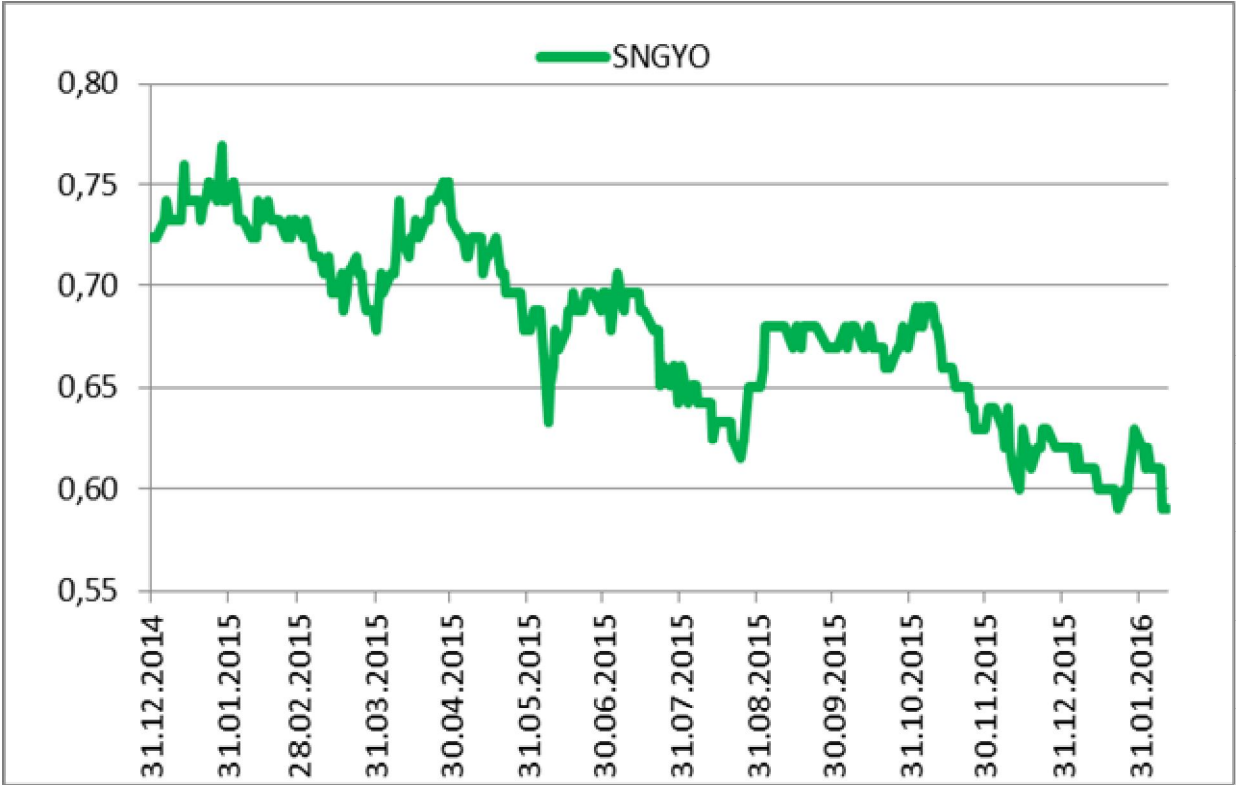
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	64%	60%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	10%	8%
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%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	20%	15%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	61%	55%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	6%	4%
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%

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 hazırlanmıştır.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2015 yılı içerisindeki fiyat hareketleri aşağıdaki grafikte verilmiştir.



Şirketimiz hisse senetleri ve BIST-100 endeksinin 2015 yılı içerisindeki göreceli fiyat hareketleri aşağıdaki grafikte verilmiştir (31.12.2014 değerleri 100 kabul edilerek)

