



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 31.03.2016 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ.....	3
Sermaye ve Ortaklık Yapısı.....	4
Yönetim Kurulu.....	5
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	8
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları.....	9
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları.....	12
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum.....	14
Kar Dağıtım Politikası.....	14
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları.....	15
Bağış Politikası.....	15
Etik Kurallar.....	16
Yatırım Stratejisi.....	19
Proje Geliştirme Süreci.....	19
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi.....	20
Proje Geliştirme.....	20
Satış ve Pazarlama / İnşaat.....	20
Teslim.....	21
EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER.....	21
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	24
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri.....	24
Projeler.....	25
İştirakler.....	26
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları.....	26
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....	26
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER.....	28
FİNANSAL TABLOLAR.....	42
HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	47

ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

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

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

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

Şirketimizin 31.03.2016 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	1,66%
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%

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

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 özgeçmiş Eğitim ve sosyal sorumluluk alanındaki örgütlü gayretleri dışında 42 yıllık çalışma hayatını adanmış 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 aşığıdaki 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 aşığıdaki tabloda yer verilmiştir)

Prof. Dr. Nazım Ekren

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

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

Hamdi Topçu

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

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

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Ortaklıktaki Sermaye Payı (%) (31.03.2016 İtibarı İle)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetici Mühendis	Yönetim Kurulu Başkanı	ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı)Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; 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 Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği	1,66	A	Bağımsız Üye Değil	-
Mehmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslar arası Nakliyat Ticaret A.Ş.Genel Müdürü; Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.Genel Müdürü; Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti. Genel Müdürü; GYY Elektrik Üretim A.Ş.Genel Müdürü; Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu Üyesi	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi; Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreteri; İstanbul Kalkınma Ajansı Kurul Başkanı; İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi;	-	A	Bağımsız Üye Değil	-
Nazım Ekren	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Ticaret Üniversitesi Rektörü	-	B	Bağımsız Üye	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı; Denetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı
Hamdi Topçu	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi		-	B	Bağımsız Üye	Denetim Komitesi Başkanı; Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi; Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

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

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

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

İç Denetim

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

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

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

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 07.02.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Nazım Ekren, Komite Üyeleri ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn Hamdi Topçu ve Yatırımcı İlişkileri Müdürü Sn. Tunç Emre Karabulut'tur.

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri biriminin çalışmalarını gözetmek,

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

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

Organizasyon

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmalarını hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmalarını 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 bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur.
- Yatırımcı İlişkileri Birimi;
 - a. Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
 - b. Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 - c. Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - d. Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - e. Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
 - f. Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
 - g. Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
 - h. Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
 - i. Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

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

Diğer Sorumluluklar

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

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

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerini Şirket kurumsal yapısına entegre etmek ve etkinliğini takip etmek,
- Şirketin risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerince belirlenen risk unsurlarını ve fırsatları uygun kontroller gözetilerek ölçmek ve karar mekanizmalarında kullanılması için Şirket Yönetim Kuruluna raporlamak,
- Yönetim Kurulu tarafından talep edilen risklerin belirlenmesi ve yönetimi kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirmek.
- Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmek.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

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

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Sözleşmemizin kar 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 "dağıtılabilir dönem karı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

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

Şirketimiz prensip olarak kar payı avansı dağıtmamaktadır.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları

Yönetim Kurulu

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in 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 in altındaki bağış ve yardımların toplamının

kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1'ine ulaşması durumunda sözkonusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.

- Bu bağlamda, Şirketimizin kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

Etik Kurallar

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek amacıyla tanımlanmıştır. Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkının korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.

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

Hediye Alınır Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Sinpaş GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.

- Şirketimiz, faaliyet alanında adil 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.

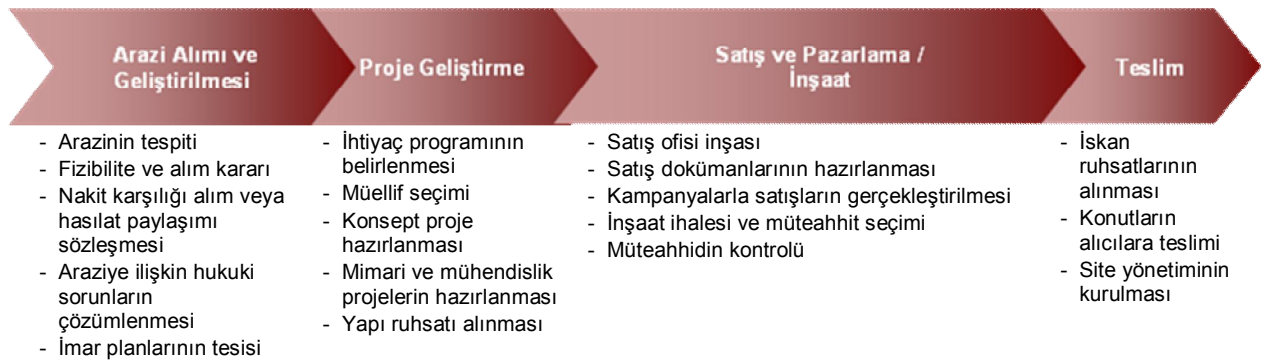
Şirketimiz, gelişme potansiyeli yüksek bölgeleri tespit etmekte ve arazi geliştirmede büyük bir tecrübeye sahiptir. Sinpaş Grubu'nun geçmiş projelerini kaliteden ödün vermeden plandığı şekilde zamanında tamamlamış olması ve ulaştığı satış başarıları, arsa sahiplerinin Şirketimizi tercih etmelerinde de 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. İnşaat maliyetleri ise genel olarak ön satışlarla finanse edilmektedir.

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

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

Proje Geliştirme

Arsaların hukuki problemlerinin giderilmesini takiben proje geliştirme süreci başlamaktadır. Bu aşamada pazar analizleri yapılmakta, hedef müşteri kitlesi belirlenmekte ve hedef kitlenin tercihleri tespit edilmektedir. Pazar analizleri doğrultusunda arsa üzerinde gerçekleştirilebilecek bir projenin konsepti, bina tipleri, bağımsız bölüm sayıları ve büyüklüklerine karar verilmektedir. Devamında mimari ve mühendislik projelerinin hazırlanması için müellif firmalar görevlendirilmektedir. Müellif firmalar tarafından teknik projelerin tamamlanmasını takiben ilgili kamu kurumlarına başvurular yapılmakta ve nihayetinde yapı ruhsatlarının alınmasıyla proje inşaat 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 kaldıracabileceği kadar ürün arz edilmekte ve arz edilen miktar hızlı bir şekilde satılabilmektedir. Bu süreç içerisinde ayrıca geliştirilen projeye ilişkin inşaat ihalesi yapılarak müteahhit seçimi gerçekleştirilmektedir. Proje inşaatı süresince müteahhit çalışmaları kontrol edilmektedir.

Teslim

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

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER¹

Yakın dönemde küresel oynaklıklarda gözlenen düşüş sürmüştü ve küresel finansal koşullarda iyileşme yaşanmıştır. Küresel iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlama eğiliminin ve enflasyondaki düşük seviyelerin devam etmesi ile gelişmiş ülke merkez bankaları destekleyici politikalarını bu dönemde sürdürmüşlerdir. ABD Merkez Bankası (Fed) faiz artışlarını daha yavaş gerçekleştireceğini belirtmiş, Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve Japonya Merkez Bankası ise genişleyici yeni para politikası tedbirleri açıklamıştır. Ayrıca, son zamanlarda Çin ekonomisine yönelik belirsizliklerin de azaldığı görülmektedir. Bu gelişmeler doğrultusunda, gelişmekte olan ülkelerdeki finansal koşullarda da iyileşmeler gözlenmiştir; bu ülkelere yönelik portföy akımları toparlanırken, risk primleri ile piyasa faizleri gerilemiş ve para birimleri değerlendirme eğilimi sergilemiştir.

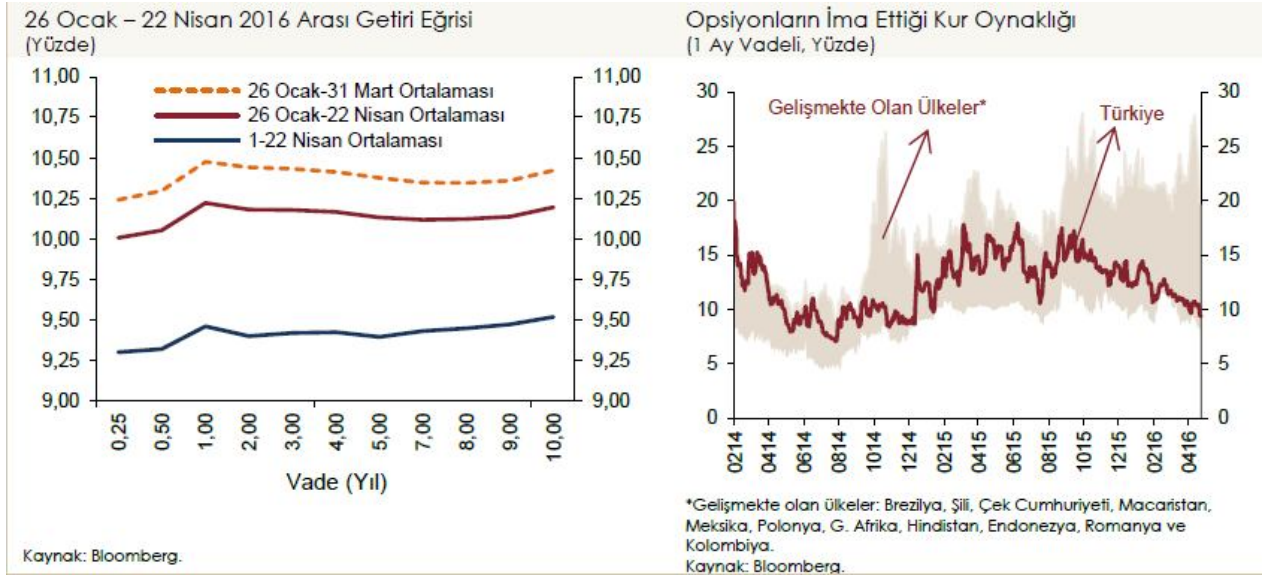
Küresel piyasalarda yaşanan olumlu gelişmelerin Türkiye ekonomisi üzerinde de etkileri gözlenmiştir. Ayrıca yakın dönemde açıklanan veriler makroekonomik göstergelerdeki iyileşme eğilimlerinin devam ettiğini ortaya koymuştur. Enflasyonda temelde işlenmemiş gıda grubu kaynaklı olarak belirgin bir azalış yaşanırken, birikimli döviz kuru etkilerinin hafiflemesi ile de çekirdek enflasyon eğilimi bir miktar iyileşme sergilemiştir. Bu dönemde cari işlemler açığındaki azalış sürmüştü, açıklanan veriler ile öncü göstergeler iktisadi faaliyetin ılımlı ve istikrarlı büyüme eğilimini koruduğunu göstermiştir. Bu gelişmeler çerçevesinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) enflasyon görünümüne karşı sıkı, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı destekleyici politika duruşunu devam ettirirken para politikası çerçevesinde sadeleşmeye yönelik adımlar atmıştır.

2016 yılı ilk çeyreğinde TCMB, enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurları dikkate alarak likidite politikasındaki sıkı duruşunu sürdürmüştür. Küresel oynaklıkların azalmasının yanı sıra 2015 yılı Ağustos ayında yayımlanan yol haritasında belirtilen politika araçlarının etkili bir şekilde kullanılması geniş bir faiz koridoruna duyulan ihtiyacı azaltmıştır. Bu doğrultuda TCMB, marjinal fonlama faizini Mart ayında 25 baz puan, Nisan ayında ise 50 baz puan düşürerek sadeleşme yönünde ölçülü adımlar atılmasına karar vermiştir. Bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı ve gecelik borç alma faizi ise sırasıyla yüzde 7,5 ve yüzde 7,25 oranlarında sabit tutulmuştur.

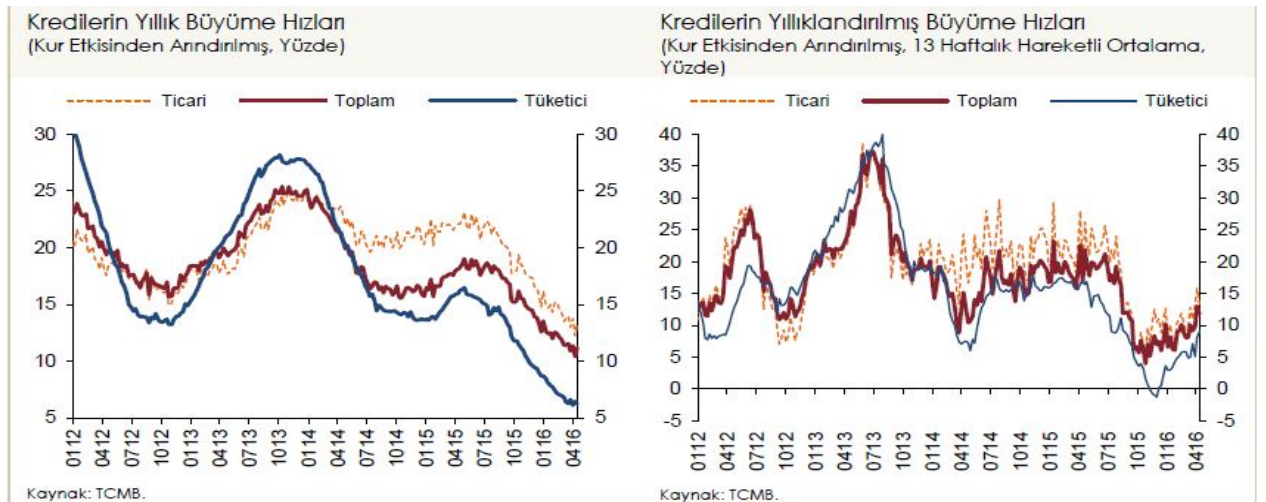
Küresel gelişmelerin Türkiye ekonomisi üzerindeki olumsuz etkilerinin sınırlandırılması önem taşımaktadır. Ekonomik temeller açısından değerlendirildiğinde, sıkı para politikası ve finansal istikrara dair alınan tedbirlerin katkısı ve emtia fiyatlarındaki sert düşüşlerle birlikte cari dengede son yıllarda önemli bir iyileşme yaşanması, kredi büyüme oranlarının makul düzeylerde seyretmesi ve kredi kompozisyonunun fiyat istikrarını ve finansal istikrarı destekleyici bir duruma gelmesi, ekonomik kırılganlıkları azaltan önemli gelişmeler olmuştur. Bu dönemde, mali disiplinin sürdürülmesi de ekonominin sağlamlığını artıran temel faktörler arasındadır. Ayrıca, Ağustos ayında açıklanan yol haritasındaki önlemlerin etkili bir şekilde uygulanması ile kredilerde ve döviz kurlarında gözlenen aşırı oynaklıkların azaldığı görülmektedir. Uygulanmakta olan sıkı para politikasının ekonominin küresel şoklara olan hassasiyetini azaltarak finansal istikrarı desteklediği

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

değerlendirilmektedir. TCMB, küresel oynaklıklardaki düşüşün devam etmesi veya dış denge ve finansal istikrar alanındaki kazanımları daha da iyileştirerek sürdürecektir. Bu çerçevede, önümüzdeki dönemde koşullar elverdiği ölçüde sadeleşme adımlarına devam edilebilecektir.



TCMB'nin uyguladığı sıkı para politikasının ve BDDK'nın konut hariç bireysel kredilere yönelik yürürlüğe koyduğu makroihtiyati tedbirlerin de etkisiyle yavaşlayan finansal olmayan kesime kullandırılan kredilerin yıllık büyüme oranı 2016 yılı ilk çeyreğinde yüzde 10,9'a gerilemiştir. Bu dönemde, 2014 yılı başından itibaren olduğu gibi, ticari krediler tüketici kredilerine göre daha yüksek bir oranda büyümeye devam etmiştir. Kredi büyümesi ve kompozisyonundaki bu gelişmelerin dengelenme sürecine ve finansal istikrara katkı vermesinin yanı sıra, enflasyon üzerindeki maliyet yönlü baskıları sınırlayıcı yönde etki yaptığı değerlendirilmektedir. 13 haftalık ortalamaların yıllıklandırılmış büyüme hızlarına bakıldığında ise hem ticari kredilerde hem de tüketici kredilerinde büyüme eğilimlerinin 2016 yılı başından itibaren bir toparlanma sergilediği gözlenmektedir. Tüketici kredilerinin risk ağırlıklarına dair yapılan düzenlemeler, ücret gelişmeleri ve finansal koşullarda yaşanan iyileşmeler önümüzdeki dönemde kredi büyümesini destekleyebilecektir. Bununla birlikte, sıkı para politikası duruşunun ve makroihtiyati politika çerçevesinin katkısıyla yıllık kredi büyüme hızlarının makul düzeylerde seyretmeye devam edeceği öngörülmektedir.



Geçtiğimiz yılın son çeyreğinde küresel büyüme hızı, bir önceki çeyreğe kıyasla düşmeye devam ederek 2015 yılsonu itibarıyla uzun dönem ortalamasının altında kalmıştır. Söz konusu düşüşte gelişmekte olan ülkeler grubu iktisadi faaliyetindeki olumsuz seyrin yanı sıra gelişmiş ülkelerde de büyümenin yavaş seyrediyor olması etkili olmuştur. Anılan dönemde, Çin ekonomisinin zayıf seyri, başlıca ticaret ortağı olan gelişmekte olan ülkelerin iktisadi faaliyetlerini olumsuz etkilemeye devam ederken, zayıf seyreden emtia talebine bağlı olarak emtia ihracatçısı gelişmekte olan ülkelerin büyüme görünümüleri üzerinde de aşağı yönlü unsur olmaya devam etmiştir. Gelişmiş ülkeler tarafına bakıldığında, büyümeyi destekleyici makroekonomik politikaların sürdürülmesine karşın, açıklanan öncü göstergeler ve tahminler, yılın ilk çeyreğinde büyümede süregelen yavaşlamanın devam etmiş olduğuna işaret etmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde emtia fiyatlarının hareketinde enerji fiyatları belirleyici olmuştur. Anılan dönemde, enerji endeksi, ham petroldeki küresel arz fazlası sorununun çözülebileceği beklentilerine bağlı olarak artış sergilemiştir. Bu bağlamda, ham petrol piyasasında yüksek arz görünümü devam ediyor olsa da Suudi Arabistan ve Rusya'nın petrol arzının kontrolü konusunda anlaşacağına dair beklentiler fiyatları yukarı yönlü etkilemiştir. Buna ilaveten, ABD ham petrol üretimindeki düşüş de petrol fiyatlarının anılan dönemdeki yukarı yönlü hareketini desteklemiştir. Buna karşın, enerji fiyatlarının halen oldukça düşük düzeylerde seyrediyor olması gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkeler tüketici fiyatları enflasyonunu baskılamaya devam etmektedir.

Küresel koşullarda gözlemlenen gelişmelerin Türkiye ekonomisi üzerinde de etkileri olmuştur. Gelişmiş ülke merkez bankalarının genişleyici politika duruşlarını sürdürmesi beklentisinin güçlenmesi, küresel belirsizliklerin azalması, küresel finansal koşullardaki iyileşme ile Türkiye'ye ilişkin makroekonomik göstergelerin olumlu seyri, piyasa ve anket bazlı enflasyon beklentilerinde azalma ve marjinal fonlama faizinde yapılan indirimlerin de katkısıyla, getiri eğrisi tüm vadelerde aşağı kaymıştır. Sonuç olarak, enflasyon görünümündeki iyileşme, iktisadi faaliyette devam eden ılımlı ve istikrarlı büyüme eğilimi ve küresel gelişmeler ışığında, TCMB, enflasyon görünümüne karşı sıkı, döviz likiditesinde dengeleyici ve finansal istikrarı dengeleyici politika duruşunu devam ettirirken, politika çerçevesinde sadeleştirici adımlar atmıştır.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2016 yılının ilk çeyreğinde, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.03.2016 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				
Ankara Polatlı				

Şirketimize ait projelerde 2016 yılının ilk 3 ayında 42 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2016-31.03.2016 Döneminde Teslim Edilen Unite Adedi

Aquacity	1
Bursa Modern 1-3	31
Bosphorus City	3
İstanbul Sarayları	3
Incek Life	4
Toplam Adet	42

Projeler

Lagün projemizde tüm etaplarda inşaatlar tamamlanmış ve satışı gerçekleşen konutların tamamına yakını alıcılara teslim edilmiştir. 182.786 m2 alan üzerine kurulu toplam 136.684 m2 satılabilir alana sahip projede toplam 515 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 353 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Aquacity 2010 projemizin inşaatı 2012 yılı sonunda tamamlanmıştır ve satılan konutların teslimatları büyük oranda gerçekleştirilmiştir. 55.969 m2 toplam arsa alanı üzerine kurulu projede 1.118 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 325 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Bursa Modern projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmış olup, satışı gerçekleşen konutlar alıcılara teslim edilmeye devam etmektedir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde geliştirilen projede toplam 1.466 konut yer almaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 318 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Bosphorus City projemizde tüm etapların inşaatı tamamlanmıştır. Toplam arsa alanı 246.092 m2 olan projemizde toplam ünite adedi 2796'dır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 1.052 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İstanbul Sarayları projemiz 124.201 m2 arsa alanı üzerine kuruludur ve 1.206 üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 561 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Itower (Şişli 1157-1) Sinpaş GYO, Itower Projesi arsası hariç diğer bütün projelerinde projeyi geliştiren taraftır. Itower Projesi'nin yer aldığı Şişli 1157-1 arsası Sinpaş GYO mülkiyetinde olup arsanın projelendirilmesi konusunda FER Gayrimenkul ile Ağustos 2010'da hasılat payı sözleşmesi yapılmıştır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 154 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Egeboyu (Sancaktepe - İstanbul) Toplam 40.548 m2 arsa alanında ve 672 üniteden oluşan projemizde teslimler 2014 yılının ikinci çeyreğinde başlamıştır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 224 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İncek Life Şirketimizin Ankara'daki ilk projesi İncek Life'ın ön satışlarına Nisan 2012'de başlamıştır. Projede teslimler ise 2014 yılının 3. Çeyreğinde başlamıştır. Toplam 548 adet üniteden oluşmaktadır. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 343 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Ege Yakası (Halkalı - İstanbul) Toplam 41.884 m2 arsa alanı üzerinde geliştirilmekte olan projemizin lansmanı 2014 Nisan ayında yapılmıştır. 554 üniteden oluşacak projede inşaat devam etmektedir. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 279 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

İncek Blue (Ankara) projesi, İncek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 225 üniteden oluşacak projede inşaat süreci devam etmektedir. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 67 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleşmiştir.

Incek Green (Ankara) projesi, Incek Life projesinin yeni bir etabı olarak 2014 yılı içerisinde ön satışa sunulmuştur. 140 üniteden oluşacak projede inşaat süreci devam etmektedir. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 54 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleştirilmiştir.

Aydos Country (İstanbul) projesi için 2014 yılı 3.çeyrek sonu itibarı ile ön satışlara başlanmıştır. 900 üniteden oluşacak projede inşaat süreci devam etmektedir. Projede başlangıçtan 31.03.2016 dönemi sonuna dek toplam 268 milyon TL ön satış hasılatı gerçekleştirilmiştir.

Queen Central Park Bomonti (İstanbul) projesi, kendine ait 10 bin metrekarelik şehir parkı, Highlife temalı evleri ve geniş balkonları ile İstanbul'un değeri yükselen semti Bomonti'de geliştirilmektedir. Bomonti projesinin lansmanı gerçekleştirilmiştir ve ön satışlarına başlanmıştır.

Ege Vadisi (Ankara) projemiz için proje geliştirme aşaması tamamlanmış ve ön satışlara başlamıştır. 2016 Nisan ayında projenin lansmanı gerçekleştirilmiştir.

Büyükesat (Ankara) projemizin geliştirme aşaması tamamlanmaktadır. Bu aşamanın tamamlanmasının ardından lansmanının yapılması planlanmaktadır. Sahip olduğumuz diğer gayrimenkuller üzerinde henüz arazi ve proje geliştirme çalışmaları devam etmektedir.

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 A.Ş.'nin İstanbul Zeytinburnu'nda yer alan 15.500 m² büyüklüğündeki arsa için düzenlenen ihaleye katılmış ve söz konusu arsayı 87.000.000 TL + KDV bedelle satın almıştır.

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 48.546 m²'lik satılabilir alana sahip 428 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 31.03.2016 itibarı 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 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 31.03.2016 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 ve ofis 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 kiralanabilir alana sahip Aksya Acıbadem AVM ise Mart 2014 döneminde açılışını gerçekleştirerek faaliyete geçmiştir.

Genel Kurul

Şirketimizin 2015 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı 27.04.2016 tarihinde gerçekleştirilmiştir. 2015 yılı mali tablolarının ve faaliyet raporunun görüşülüp kabul edildiği toplantıda, Yönetim Kurulu'nun 2015 yılı için kar payı dağıtılmaması hususundaki teklifi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Toplantı tutanakları ve alınan kararlar KAP'ta ve sinpasgyo.com.tr adresli web sitemizde detaylı olarak yer almaktadır.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARIÇ)
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 ilçesi, 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 değerlendirme 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
İncek Green Projesi	Ankara	Harmoni	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.	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 HARİÇ 2.250.000.-TL (İkimilyonikiyüzebin 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 HARİÇ 16.206.000.-TL (Onaltımilyonikiyüzebin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu zet 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 gerçekteştirilen Bursa Modern Projesi ve Bursa İli Mudanya İlçesi'nde yer alan 118 Ada 2-3 parsel 119 ada 6-7-8 parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan gayrimenkullerin, 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 HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(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 Hazırlandığı:

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 Hazırlandığı:

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 Hazırlandığı:

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** (İkiyüzotuzaltı milyonyediyüzelliye dibindört yüzaltmış dört Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu zet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:

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 HARIÇ

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

Ankara Çankaya Büyükesat Değerleme Raporu zet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:

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 Hazırlandığı:

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 itibari ile değeri

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

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

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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.

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** (Yetmişbirmilyonaltıyüztümüşbeşbinaltıyüzellibir 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 (YÜZDOKSANYEDİMİLYONALTMIŞBİN 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 değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Çakmak Mahallesi'nde bulunan 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 itibarı ile arsa değeri tespit edilmiştir. Değerleme raporu tarihi itibarı ile tamamı Sinpaş GYO mülkiyetindeki arsanın toplam Pazar değeri ;

KDV hariç 11.794.000 TL (Onbirmilyonyediyüzdoksan dörtbin 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** (Ellimilyondokuzyüztümüşbeşbinaltıyüzseksenbeş 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 (Yüzyirmibeşmilyonsekizyüzseksenbeşbin 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 değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

KDV hariç 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 Incek Green Projesi'nin 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 63305 ada 1 parsel üzerindeki Incek Green Projesi'nin mevcut inşaat seviyesi ile değeri

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

FINANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık
	Referansları	2016	2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		756.924.075	802.620.933
Nakit ve Nakit Benzerleri		47.405.924	119.059.570
Ticari Alacaklar		177.008.132	184.210.330
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		56.783.966	54.167.009
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		120.224.166	130.043.321
Diğer Alacaklar		24.957.106	11.956.048
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		24.957.106	11.956.048
Stoklar	3	325.928.168	309.605.920
Peşin Ödenmiş Giderler	3	131.835.435	128.896.474
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.760.640	1.585.552
Diğer Dönen Varlıklar		48.028.670	47.307.039
Duran Varlıklar		1.218.296.226	1.199.216.390
Ticari Alacaklar		95.612.080	107.863.219
-İlişkili Taraflardan Alacaklar		70.975.365	75.161.716
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		24.636.715	32.701.503
Diğer Alacaklar		884.491	10.970.785
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		884.491	10.970.785
Stoklar	3	903.847.881	861.735.168
Finansal Yatırımlar		48.538.782	48.538.782
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar		29.658.473	30.032.750
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	5	107.705.340	107.705.340
Maddi Duran Varlıklar	4	13.613.872	13.881.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4	157.015	120.563
Diğer Duran Varlıklar		18.278.292	18.368.631
TOPLAM VARLIKLAR		1.975.220.301	2.001.837.323

SINPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		310.140.934	399.059.102
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	257.338.884	326.308.092
Ticari Borçlar		32.305.088	33.019.863
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		1.533.277	1.318.777
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		30.771.811	31.701.086
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.478.024	404.011
Diğer Borçlar		13.648.399	27.725.698
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		70.000	865.725
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		13.578.399	26.859.973
Ertelemiş Gelirler	3	-	4.187
Kısa Vadeli Karşılıklar		548.011	678.619
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		548.011	678.619
Diğer Finansal Yükümlülükler		720.671	7.346.812
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.101.857	3.571.820
Uzun Vadeli Yükümlülükler		616.685.250	554.205.394
Uzun Vadeli Borçlanmalar	3	313.096.821	301.985.631
Ertelemiş Gelirler	3	296.149.611	245.125.901
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.357.429	1.282.408
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.357.429	1.282.408
Diğer Finansal Yükümlülükler		6.081.389	5.811.454
ÖZKAYNAKLAR		1.048.394.117	1.048.572.827
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.048.394.117	1.048.572.827
Ödenmiş Sermaye		600.000.000	600.000.000
Sermaye Rezervleri		212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)		(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar		62.419.923	62.419.923
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(691.328)	(633.446)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(691.328)	(633.446)
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir ve Giderler		(11.084.340)	(11.084.340)
-Finansal Varlık Değer Artış Fonu		(11.084.340)	(11.084.340)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karı		155.384.797	207.605.333
Net Dönem (Zararı) / Karı		(120.828)	(52.220.536)
TOPLAM KAYNAKLAR		1.975.220.301	2.001.837.323

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2015
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat		21.815.079	38.449.661
Satışların Maliyeti (-)		(16.932.104)	(27.867.953)
BRÜT KAR		4.882.975	10.581.708
Pazarlama Giderleri (-)		(9.895.904)	(10.937.298)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(8.163.520)	(5.679.649)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları		-	22.489.475
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		11.340.718	7.026.540
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(5.039.503)	(10.757.366)
ESAS FAALİYET KARI		(6.875.234)	12.723.410
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		(374.277)	(36.006)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET KARI		(7.249.511)	12.687.404
Finansal Gelirler		7.700.850	25.168.376
Finansal Giderler (-)		(572.167)	(39.087.907)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI) / KARI		(120.828)	(1.232.127)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(120.828)	(1.232.127)
Pay Başına (Kayıp) / Kazanç	7	(0,0002)	(0,0020)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç ,Kayıpları		(57.882)	87.288
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları / (Kayıpları)		-	3.072.374
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(57.882)	3.159.662
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(178.710)	1.927.535

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	95.944.706	167.598.352
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.337.481.389	1.279.046.428
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	29.658.473 512.135.733	30.032.750 525.159.793
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.975.220.301	2.001.837.323
E	Finansal Borçlar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.3 1	570.435.705	628.293.723
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.3 1	6.802.060	13.158.266
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	70.000	865.725
I	Özkaynaklar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.3 1	1.048.394.117	1.048.572.827
	Diğer Kaynaklar		349.518.419	310.946.782
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	1.975.220.301	2.001.837.323

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	47.405.924	119.059.570
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	403.867.832	404.420.176
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.3 1	43.659.286	52.525.089
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
1	Üzerinde proje geliştirecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Azami %51	68%	64%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	6%	10%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0%	0%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	20%	20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	55%	61%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	2%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami % 10	0%	0%

Ek Dipnot başlığı altında verilen bilgiler, SPK'nın "Sermaye Piyasası'nda Finansal Raporlama Tebliği" uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2016 yılı ilk çeyreğinde hisse senedi fiyat grafiği aşağıdadır

