



SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2016 – 31.12.2016 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

1. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 10 Mart 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

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

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



Görüş

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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


Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2017

İÇİNDEKİLER

KURUM PROFİLİ	3
Sinpaş GYO'nun Büyüme Hikayesi	4
Sermaye ve Ortaklık Yapısı	6
Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	7
Yönetim Kurulu	9
Üst Yönetim	11
Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları	12
Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları	14
Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları	17
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	19
Kar Dağıtım Politikası	33
Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları	34
Bağış Politikası	34
Etik Kurallar	35
Yatırım Stratejisi	38
Proje Geliştirme Süreci	39
Arazi Alımı ve Geliştirilmesi	39
Proje Geliştirme	39
Satış ve Pazarlama / İnşaat	40
Teslim	40
Ekonomiye İlişkin Veriler	41
FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	44
Projelerde Geline Aşamalar ve Teslim Verileri	44
Projeler	45
İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar	63
Olağan Genel Kurul	63
PORTFÖYDEKİ BİNA, PROJE VE ARSALARIN DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET TABLO VE BİLGİLER	64
Hisse Senedi Grafiği	78
FİNANSAL TABLOLAR	79

VİZYONUMUZ, MİSYONUMUZ VE DEĞERLERİMİZ

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Değerlerimiz

Farklı düşünme ve yenilikçi bakış açısı

Ekip ruhu

Müşteri odaklı yaklaşım

Verimlilik ve istikrar

KURUM PROFİLİ

Sinpaş Holding, 43 yıllık deneyimi ile gayrimenkul sektöründe itibarın ve güvenilirliğin simgesidir. 2006 yılı sonunda aldığı yeniden yapılanma kararıyla, konut projeleri alanındaki çalışmalarını Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO) adı altında sürdürmeye başlamıştır. Bugün Sinpaş GYO’nun yer aldığı tüm faaliyetlerde Sinpaş Holding’in sahip olduğu köklü geçmişin izleri görülmektedir.

Borsa İstanbul’da işlem gören Sinpaş GYO, güçlü finansal yapısı ve sürdürülebilir başarı stratejileriyle büyümeye devam etmektedir ve şirketin aktif büyüklüğü 31.12.2016 itibarıyla 2.2 milyar TL’ye ulaşmıştır.

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

Hayata geçirdiği projeler, konut sektöründe yer alan diğer firmalar için örnek teşkil etmektedir. Geliştirdiği özgün projelerde Sinpaş Holding’in 43 yıllık birikimiyle fark yaratan Sinpaş GYO, 2017 yılında da sektörün önemli oyuncularını arasında yer alacaktır. Şirket arazi alımından proje geliştirmeye, konut tasarımıyla üretime, satıştan pazarlamaya, faaliyet gösterdiği tüm alanlarda sergilediği performansını artırarak sürdürecektir.

Şirketin Ünvanı : Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.

Ticaret Sicil No : 609806

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

Telefon No : 90 212 310 27 27

Kurumsal İnternet Sitesi : www.sinpasgyo.com.tr

SİNPAŞ GYO’NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

SİNPAŞ GYO’NUN BÜYÜME HİKÂYESİ

2006

Nitelikli yaşam alanları geliştirmek için doğdu

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

2007

Sektöre ilklerle girdi

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

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

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

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

2008

Türkiye'de ilk temalı konut projesini gerçekleştirdi: Bosphorus City

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

2009

Yeni bir su medeniyetinin temelini attı: Aqua City 2010

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

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

2010

İstanbul'un modern sarayları: İstanbul Sarayları

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

2011

Liderlik yolunda takım arkadaşını seçti: José Mourinho

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

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

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

2012

Ankara'nın ilk temalı konut projesi: İncek Life

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

2013

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

2014

Sinpaş'ın 40. Yılında 5 yeni proje

İstanbul Küçükmece Atakent bölgesinin en gözde projeleri **EgeYakası** ve **Karşıyaka Rezidans** projelerinin lansmanı gerçekleşti.

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

İstanbul Anadolu Yakası'nın en doğal yaşam projesi **Aydos Country** lanse edildi.

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

2015

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

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

İstanbul Şişli Bomonti'de **Queen Central Park** satışa sunuldu.

Ankara Çankaya Oran'da **Ege Vadisi** satışa sunuldu.

2016

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

Sinpaş GYO uluslararası arenada mimari ve pazarlama alanlarında 14 ödülün sahibi oldu.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

Şirketimizin 31.12.2016 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	79.051.121	13,18%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	231.402.178	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.934.695	1,65%
Ömer Faruk Çelik	37.740.487	6,29%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	216.056.593	36,01%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

Sinpaş Holding Yönetim Kurulu Başkanı Avni Çelik'in Mesajı

Değerli Paydaşlarımız;

Sinpaş ailesi olarak 43 yıl önce başladığımız yolculuğumuz boyunca heyecanımızı hep koruduk, adımlarımızı hep en iyiye ulaşma ilkesiyle attık. Tüm projelerimizi kaliteye ve gelişmeye olan bağlılığımıza sahip çıkarak hayata geçirdik. Sahip olduğumuz yenilikçi vizyon, güvenilirlik ve özgünlük, bu başarımızın ardındaki en büyük itici güç.

Güzide ülkemiz, 2016 yılında Marmaray, Avrasya Tüneli, Yavuz Sultan Selim Köprüsü, 3. Havalimanı, Osman Gazi Köprüsü, 15 Temmuz İstiklal Tüneli gibi inanılmaz dev yatırımlara tüm dünyada hayranlık uyandıran bir hızla imza attı. Bu yatırımlar, ekonomimizin lokomotifi olan gayrimenkul ve inşaat sektörüne de ivme kazandırdı. Ülkemiz, Sn. Cumhurbaşkanımızın inançlı liderliği ve hükümetimizin kararlı tutumu ile istikrarlı bir siyasi ortam sağlayarak bir kez daha inanılmazı başardı.

Devlet, özel sektör ve vatandaş el ele verdi, güç birliği yaptı ve büyük bir sinerji yakaladık.

Babamın hayatıma yön veren çok kıymetli bir nasihati vardı. "Gürültü patırtının ortasında sükunetle dolaş!" derdi. Bu nasihat, 43 yıldır Sinpaş Grubu'nun rotasını belirleyen, yol haritasını çizen bir mihenk taşı olarak varlığını koruyor. 2016 yılında da bu nasihatın yolumuzu aydınlattığı çok kıymetli deneyimler yaşadık.

43 yıllık tecrübemizle güvenli liman olmayı sürdüreceğiz

43 yıllık deneyimimiz ve sektörde pek çok ilke imza atmış olmanın gururuyla yol almaya devam ediyoruz. Geriye baktığımızda, konut pazarlamanın birçok sektörel ilkte olduğu gibi fikir babası Sinpaş'tır. Türkiye'de ilk defa Sinpaş sadece evi değil, evin dışında peyzajı da önemsemiş, evin dışında da bir yaşam tarzı, sosyalleşme olabileceğini keşfetmiştir. Yine Türkiye'de ilk defa sular, göller, havuzlar yaptığımız sitelerin albenisi olmuştur. İlk uzun vadeli ve ilk peşinatsız konut satışı da Sinpaş ile başlamıştır. Yurt dışında yaşayan diasporamıza ve yabancıya, yaşadıkları ülkenin konut finansmanını kullanarak konut satın alabilme yeniliğini de ilk Sinpaş gerçekleştirmiştir.

Bu ilkler sıralanabilir. Asıl önemli olan bu inovasyonların her birinin konut alıcısı tarafından benimsenmesi, sahiplenilmesi ve rakiplerden de talep edilmesidir. Sinpaş'ın başarı hikâyesi olan bu ilkler, sektörümüzün de gelişmesinde, bugünkü seviyesine ulaşmasında kaldıraç vazifesi görmüştür.

Sinpaş iyi yetişmiş insan kaynağını da önemli bir sermaye saymış ve buna yatırım yapmıştır. İnsan kaynağı kurumsal hafızayı taşıyan en önemli unsurdur. Sinpaş, eğitilmiş ve sektörümüzün yıldızı olan istikrarlı yöneticiler tarafından yönetilmektedir.

Ve elbette 43 yıllık başarımızın ardında bir de kayıtlı olmayan sermayemizi, itibar sermayemizi saymalıyız. Sinpaş'a hâkim olan ana fikir devletimize, milletimize ve insanlığa faydalı olmak üzerine yapılandırılmıştır.

Sanayi grubumuzda da buldukları sektörde söz sahibi markalarımız var. Holdingimizin mevsimsel değişimleri olabiliyor ama şu an 3600 çalışanı bulunmaktadır.

Holding olarak gerek sanayi, maden, enerji sektörlerinde ve gerekse gayrimenkul geliştirme alanındaki yatırımlarımız yükselen bir grafikte 2017 yılında da sürecek. Hem ciro hedefimizin, hem istihdam ve üretim hedeflerimizin bir önceki yıldan çok daha iyi olması adına çalışıyoruz. Sanayi tarafımızda özellikle seramik- maden üretimimiz ihracat hedefli olarak devam edecek.

Kurumsal felsefemiz istikrarlı ve sürekli büyümedir. Hiçbir zaman sıçramak, sinüsoidal bir grafik çizmek istemedik. Aksine sıçramalar riski çoğaltır ve çoğu zaman başarı grafiğinin düşmesine neden olur. Risk algımız daima kabul edilebilir sınırlarda olmuştur.

43. yılda herkesi heyecanlandıracak yeni yatırımlar

2017'de 43. yılımızı kutlayacağız. Her zaman olduğu gibi 2017'de de Sinpaş, yeni bölgeler, yeni projeler, yeni konseptler üzerinde çalışacak. Yurt içinde İstanbul, Ankara, Bursa, Denizli, Bilecik, Eskişehir, Niğde, Muğla'da; yurt dışında Riyad, Cidde, Frankfurt'ta (Almanya) çalışıyoruz. Riyad ve Frankfurt yatırımlarımız ile yeni enerji yatırımlarımız önemli projelerimiz olacak. İstanbul'da Uluslararası Finans Merkezi'nin yanı başında yer alacak olan Sinpaş Palas gibi şehrin çehresine katkı sağlayan yatırımlar, sadece bizi değil, herkesi heyecanlandıracak.

Bu süreçte değerli paydaşlarımızın desteği ve yol arkadaşlığı, en büyük gücümüzü oluşturuyor. Sizlerle birlikte 2017 yılını da başarılarla tamamlayacağımıza yürekten inanıyorum.

Bugün 42. yaşımızı geride bırakırken Sinpaş markasına emeği geçen herkese teşekkür ederim. Saygılarımla,

Avni Çelik
İnşaat Mühendisi
Yönetim Kurulu Başkanı
Sinpaş Holding

Yönetim Kurulu

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

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

YÖNETİM KURULU

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi (28983)

1950'de Çorum'da doğdu. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. 1974 yılında Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'ni yani Sinpaş'ı kurdu. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yaptı. Bugün 28 şirketi, 3.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'i yönetiyor. Sinpaş Holding, 43 yıldır Avni Çelik önderliğinde, sürdürülebilir başarı için mücadele etmekte; Seranit, Mikron'S, Servet GYO ve Sinpaş GYO gibi şirketleriyle Türkiye'nin önemli holdingleri arasında yer almakta ve dünyanın 80 ülkesine ihracat faaliyetleri sürdürerek büyük başarılarla imza atmaktadır.

2007 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş' ni ikiye bölerek Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı kurdu ve halka açtı. Aqua City, Bosphorus City gibi Türkiye'nin ilk konsept konut projelerine imza atan Avni Çelik, sanayici ve iş adamı kimliğine akademisyenliği de ekleyerek Bahçeşehir Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde Değer Mühendisliği dersi veriyor ve tecrübesini yeni nesillere aktarıyor.

GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanıdır. Avni Çelik, aynı zamanda, kurucusu olduğu Boğaziçi Vakfı ve Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı ile her yıl binlerce yetenekli öğrenciyeye sağladığı burslarla eğitim desteği vermeye devam ediyor.

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

1962 yılında Alaca'da doğan Ahmet Çelik, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde, 1987-1990 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de muhasebe bölümlerinde görev yapmıştır. Ahmet Çelik, çeşitli Sinpaş Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve bağlı tüm iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Lojistik Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmektedir. Bunun yanında Nisan 2009'dan beri Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Mehmet Çelik **Yönetim Kurulu Üyesi**

1964 yılında Alaca'da doğan Mehmet Çelik, 1990 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1980-1982 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret'te Yönetim Kurulu Üyesi, 1987-1996 yılları arasında Sim Halı'nın Kurucu Ortağı, 1996-1998 yılları arasında Kentsel Hizmetler'in Kurucu Ortağı, 1999-2001 yılları arasında Ege Hobi'de Yönetim Kurulu Üyesi ve 2001-2004 yılları arasında Sinpaş Yapı Taş Tesisleri'nin Tesis Müdürü görevlerinde bulunmuştur. Mehmet Çelik, 2004 yılından bu yana Mikron's Mikronize A.Ş.'de Kurucu Ortak, 2007'den bu yana Yapımeç Yapı Çelik End. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Mayıs 2008'den bu yana ise Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. Bunun yanı sıra, Mehmet Çelik, Mikron's Mikronize Mineral Endüstrisi Ticaret A.Ş., Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslararası Nakliyat Ticaret A.Ş., Nizam Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Uzman Enerji Sistemleri Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., GYY Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlükleri ile Yapımeç Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir.

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.

Prof. Dr. Nazım Ekren

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

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

Hamdi Topçu

Hamdi Topçu, 1964 yılında Rize'nin Çayeli ilçesinde doğmuştur. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Topçu, mali müşavirlik unvanına sahiptir. Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. Hamdi Topçu, evli ve 4 çocuk babasıdır. Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

ÜST YÖNETİM

Seba Gacemer Genel Müdür

1970 yılında İstanbul'da doğan Seba Gacemer, Anadolu Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur.

Kariyerine bilişim sektöründe, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin Apple Business School Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak Satış Uzmanı olarak başlamıştır. CAD sistemlerinin Türkiye çapında satış ve pazarlamasını yapmış, ardından Sinpaş Grubu'na geçmiştir. Sinpaş grup'ta pek çok konut projesinin gayrimenkul geliştirme aşamalarından konsept, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerini yönetmiştir. 2007 yılında Sinpaş GYO'nun, halka arz çalışmalarında yer almış ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 2011 yılında Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin Genel Müdürü olmuştur. Seba Gacemer, 2014 yılı itibarıyla Türkiye'nin halka açık en büyük ve köklü gayrimenkul yatırım ortaklıklarından Sinpaş GYO'nun Genel Müdürlüğü'nü üstlenmiştir. Capital CEO Club üyesidir. Dünya Gazetesi tarafından " İnşaat sektörünün En başarılı kadın yöneticisi" seçilen Gacemer, hem kendi sektörüne yön veren hem de Arge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri Ceo'lar arasında Türkiye'nin ilk 50 Ceo'su arasında yer almaktadır.

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

Seba Gacemer evli ve 2 çocuk annesidir.

Berna Akpınar Genel Müdür Yardımcısı, Gayrimenkul Geliştirme ve Proje Yönetimi

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

Barış Ekinci Genel Müdür Yardımcısı, Kurumsal İletişim ve Pazarlama

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

Özkan Öztürk Genel Müdür Yardımcısı, Satış-Müşteri İlişkileri Yönetimi

Üniversite öğrenimini 1997 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Maliye Bölümü'nde tamamlayan Özkan Öztürk, lisans programının ardından İstanbul Ticaret Odası'nda bir yıl süreyle dış ticaret eğitimi almıştır. İş hayatına ÜÇGE A.Ş.'de Müşteri Temsilcisi olarak başlayan Öztürk, burada kısa bir süre deneyim kazandıktan sonra 2001 yılı başında Sinpaş Ailesi'ne katılmıştır. Sinpaş Yapı'da Müşteri Temsilcisi görevine getirilen Özkan Öztürk, aynı şirkette iki yıl boyunca Satış Uzmanlığı yaptıktan sonra görevine Satış Şefi olarak devam etmiştir. Sinpaş

GYO'nun kurulmasıyla birlikte Sinpaş Yapı'da görevinden ayrılarak Sinpaş GYO'ya Proje Satış Müdürü unvanıyla geçiş yapan Öztürk, yaklaşık bir buçuk yıl sonra Avrupa Yakası Satış Koordinatörlüğüne atanmıştır. Özkan Öztürk, 2011 yılından itibaren Satış ve Müşteri İlişkileri Yönetiminden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

Fatih Yılmazoğlu
Genel Müdür Yardımcısı
Üretim Kontrol

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

İnal Dinçer
Genel Müdür Yardımcısı,
Mali İşler

1998 yılında Anadolu Üniversitesi Kamu Yönetimi Bölümünden Mezun olmuştur. Kariyerine 1998 yılında Gelişim Serbest Muhasebe ve Mali Müşavirlik firmasında denetçi olarak başlayan İnal Dinçer daha sonra Thyssen Krupp Yürüyen Merdiven ve Asansör A.Ş. firmasında Mali İşler Şefi olarak çalışmış, Ağustos 2004'de Sinpaş Grubuna katılmıştır. Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. de Muhasebe Müdür Yardımcılığı pozisyonunda çalıştıktan sonra 2007' de Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Muhasebe Müdürü olarak atanmıştır. 2014 yılından beri Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini yürütmektedir.

KOMİTELER

Denetim Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

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

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm 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.

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları aşağıda yer almaktadır:

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

Amaç

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

- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

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

Organizasyon

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

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

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

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.

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

Diğer Sorumluluklar

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

Yürürlük

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi ve Çalışma Esasları

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi Yönetmeliği

Amaç

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

Yetki ve Kapsam

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

Organizasyon

Riskin Erken Saptanması Komitesi, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri arasından seçilir. Yönetim Kurulu Başkanı veya Genel Müdür Komitede yer alamaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu, icrada görevli olmayan Yönetim Kurulu üyelerinden seçilir. 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 6 kez toplanır. Komite, yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

Komitenin görev ve sorumlulukları:

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

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

Yürürlük

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

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

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

“Kurumsal Yönetim İlkeleri”nin özellikle uyulması zorunlu olan bölümleri Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından da uygulanmakta, uygulanması zorunlu olmayan maddelerde ise

tüm menfaat sahiplerinin çıkarlarına en uygun düzenlemeleri yapmak amacıyla yönetim sistemi sürekli olarak iyileştirilmektedir. Aşağıdaki bölümlerde bu konuya ilişkin açıklamalar yer almaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

Mali İşler Departmanı bünyesinde bulunan Yatırımcı İlişkileri Birimi'nin temel görevi, pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamaktır. Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne telefon, e-mail veya diğer yollarla yapılan başvurular, zamanında ve özenli bir şekilde yanıtlanmaktadır. 2016 yılı içinde söz konusu birim tarafından gerçekleştirilen faaliyetler aşağıda özetlenmektedir:

- a. Analist ve yatırımcı toplantıları/konferanslarına katılım sağlanması,
- b. Şirket merkezinde analist ve yatırımcılarla toplantılar yapılması,
- c. Şirket portföyünde yer alan proje ve arsaların pay sahipleri ve yatırımcılara gezdirilmesi,
- d. Yatırımcılardan e-posta ve telefonla gelen soruların cevaplanması,
- e. Özel durum açıklamalarının Kamu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanması,
- f. Mali tabloların internet sitesinde açıklanması,
- g. İnternet sitesinde yer alan Yatırımcı İlişkileri bölümünün düzenli olarak güncellenmesi,
- h. Düzenleyici kuruluşlarla (SPK, BIST, MKK) ilişkilerin yürütülmesi.
- i. Genel Kurul Toplantısının organize edilmesi.

Tüm bu faaliyetler, yatırımcıların Sinpaş GYO hakkında ayrıntılı bilgi edinmelerini sağlamanın yanı sıra mevcut ve potansiyel yatırımcıların Şirket'e ilgisini de artırmıştır. Çeşitli mecralarla Yatırımcı İlişkileri Birimine ulaşan 200'ün üzerinde yatırımcı sorusu ayrıntılı şekilde yanıtlanmış, ayrıca analist veya yatırım kuruluşu toplantılarına katılım sağlanmıştır. 27.04.2016 tarihinde Genel Kurul Toplantısı organize edilmiş, ayrıca yılın her çeyreğine ilişkin finansal tablolar ve faaliyet raporları KAP'ta yayınlanmıştır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcısı İnal Dinçer'e bağlı olarak çalışmalarını sürdürmektedir. Bölümün yöneticisi Tunç Emre Karabulut'un İleri düzey, Türev ürünler ve Kurumsal Yönetim Derecelendirme lisansları bulunmaktadır. 2016 yılında Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri ile ilgili rapor oluşturularak Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri genel olarak, kamuya duyurulan mali tablolar, faaliyet raporları ve özel durum açıklamaları ile ilgili olarak bilgi talebinde bulunmaktadır. Pay sahiplerinin bilgi talepleri yanıtlanırken bilgi asimetrisi oluşturulmamasına özellikle dikkat edilmektedir. Talep edilen bir

bilginin diğer yatırımcılar tarafından da bilinmesi gereken bir bilgi olması halinde, özel durum açıklaması ile açıklama yapılmakta ve tüm yatırımcıların bilgiye aynı anda ulaşmaları sağlanmaktadır.

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

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

2.3. Genel Kurul Toplantıları

2015 yılı faaliyetlerine ilişkin Genel Kurul toplantısı 27.04.2016 tarihinde yapılmıştır. Toplantı nisabı %69,29 olarak gerçekleşmiştir. Toplantıda sadece hissedarlar ve Şirket personeli yer almış, basın mensupları bulunmamıştır. Toplantıya ilişkin davet ve diğer ilgili açıklamalar Kamu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmuş; ayrıca ticaret sicil gazetesinde yayımlanmış ve internet sitesinde de yer verilmiştir. Kamu ile paylaşılan belgeler, Genel Kurul toplantısına ilişkin davet mektubu, toplantı gündemi, Genel Kurul'da görüşülecek konuları içeren Genel Kurul bilgilendirme dokümanı, toplantı sonrasında ise tutanak ve hazır bulunanlar listesidir.

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

Dönem içinde yapılan bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile bu konudaki politika değişiklikleri hakkında Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilmiş, ayrıca 2016 yılı için Bağış ve Yardım üst sınırı Genel Kurul'da belirlenmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

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

Sinpaş GYO hisseleri A, B ve C olmak üzere üç gruptan oluşmaktadır. A ve B grubu paylar nama yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. C grubu paylar hamiline yazılıdır. A ve B grubu payların Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim Kurulu Üyelerinden dördü, A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere,

Genel Kurul tarafından seçilir. Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi, sermaye piyasası mevzuatının öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyulması kaydıyla ve B Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, Genel Kurul tarafından seçilir. Bunun haricinde Sinpaş GYO'da pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir.

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

2.5. Kâr Payı Hakkı

Sinpaş GYO'nun kârına katılım konusunda imtiyaz yoktur ve kâr dağıtımını hususunda SPK düzenlemelerine uygun olarak hareket etmeye devam edilmektedir. Kâr dağıtım politikası Genel Kurulda ortaklarımızın bilgisine sunulmuş olup Kamu Aydınlatma Platformu'nda, faaliyet raporumuzda ve internet sitemizde yer almaktadır. Şirketimiz 2015 yılı faaliyetlerinden ötürü 2016 yılında kar payı dağıtımını gerçekleştirilmemiştir. Yönetim Kurulu, değerlendirmesini yaparak Genel Kurul'a 2015 yılı için kar payı dağıtılmaması yönünde öneride bulunmuş, bu teklif Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Esas sözleşme gereği, kâr dağıtım kararı ve zamanlaması, Yönetim Kurulu'nun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından belirlenmektedir.

2.6. Payların Devri

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

BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

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

3.2. Faaliyet Raporu

Şirket, faaliyet raporlarında SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen hususlara yer verilmesi konusunda azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan tüm hususlara faaliyet raporunda yer verilmektedir. Ayrıca, Şirket faaliyetlerine ilişkin temel bilgilerin yanı sıra, yönetim kurulu üyeleri ve komitelere ilişkin detaylı bilgilere de faaliyet raporunda yer verilmesine özen gösterilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

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

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

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

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

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

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

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

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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

Geliştirmekte olduğu konut projelerinde Sinpaş GYO'nun bir amacı da yatırım yapılan bölgenin gelişmesine ve güzelleşmesine katkıda bulunmaktır. Projelerle ilgili izin sürecinin bir parçası olarak

Çevresel Etki Değerlendirme (ÇED) raporları alınmakta ve projelerin çevre üzerindeki etkileri, bağımsız uzmanlar tarafından da denetlenmektedir.

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

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

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

Avni Çelik

Yönetim Kurulu Başkanı, İnşaat Mühendisi (28983)

1950'de Çorum'da doğdu. Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirdi. 1974 yılında Sahil İnşaat ve Pazarlama Anonim Şirketi'ni yani Sinpaş'ı kurdu. Gayrimenkul sektörü dışında, sanayi hizmet, yapı ve enerji sektörlerine de yatırım yaptı. Bugün 28 şirketi, 3.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'i yönetiyor. Sinpaş Holding, 43 yıldır Avni Çelik önderliğinde, sürdürülebilir başarı için mücadele etmekte; Seranit, Mikron'S, Servet GYO ve Sinpaş GYO gibi şirketleriyle Türkiye'nin önemli holdingleri arasında yer almakta ve dünyanın 80 ülkesine ihracat faaliyetleri sürdürerek büyük başarılarla imza atmaktadır.

2007 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş' ni ikiye bölerek Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nı kurdu ve halka açtı. Aqua City, Bosphorus City gibi Türkiye'nin ilk konsept konut projelerine imza atan Avni Çelik, sanayici ve iş adamı kimliğine akademisyenliği de ekleyerek Bahçeşehir Üniversitesi Mimarlık Fakültesinde Değer Mühendisliği dersi veriyor ve tecrübesini yeni nesillere aktarıyor.

GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanıdır. Avni Çelik, aynı zamanda, kurucusu olduğu Boğaziçi Vakfı ve Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı ile her yıl binlerce yetenekli öğrenciyi sağladığı burslarla eğitim desteği vermeye devam ediyor.

Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

1962 yılında Alaca'da doğan Ahmet Çelik, 1988 yılında Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde, 1987-1990 yılları arasında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de muhasebe bölümlerinde görev yapmıştır. Ahmet Çelik, çeşitli Sinpaş Grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmektedir. Ahmet Çelik, 1992 yılından bu yana Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve bağlı tüm iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği ve Lojistik Genel Müdür Yardımcılığı görevlerini yürütmektedir. Bunun yanında Nisan 2009'dan beri Sinpaş GYO Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Mehmet Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi

1964 yılında Alaca'da doğan Mehmet Çelik, 1990 yılında Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1980-1982 yılları arasında Çelikler Dış Ticaret'te Yönetim Kurulu Üyesi, 1987-1996 yılları arasında Sim Halı'nın Kurucu Ortağı, 1996-1998 yılları arasında Kentsel Hizmetler'in Kurucu Ortağı, 1999-2001 yılları arasında Ege Hobi'de Yönetim Kurulu Üyesi ve 2001-2004 yılları arasında Sinpaş Yapı Taş Tesisleri'nin Tesis Müdürü görevlerinde bulunmuştur. Mehmet Çelik, 2004 yılından bu yana Mikron's Mikronize A.Ş.'de Kurucu Ortak, 2007'den bu yana

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

Osman Akyüz

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

Prof. Dr. Nazım Ekren

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

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

Hamdi Topçu

Hamdi Topçu, 1964 yılında Rize'nin Çayeli ilçesinde doğmuştur. Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi'nden 1986 yılında mezun olan Topçu, mali müşavirlik unvanına sahiptir. Türk Hava Yolları A.O.'da Yönetim Kurulu ve İcra Komitesi Başkanlığı görevini yürütmüştür. Hamdi Topçu, evli ve 4 çocuk babasıdır. Sermaye Piyasası Kurulu Seri: II No: 17.1 Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca bağımsız üye niteliği taşımakta olup, Sinpaş GYO Yönetim Kurulu'nda Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak yer almaktadır.

Mevcut durumda Yönetim Kurulu üyelerimizin diğer görevleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir;

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

Yönetim Kurulu Üyelerinden ikisi bağımsız üyedir. Sn Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Mehmet Çelik, Sn. Osman Akyüz ve Sn. Nazım Ekren 12 Haziran 2014 tarihli Olağan Genel Kurulda üç yıllık bir süre için Yönetim Kuruluna seçilmişlerdir. Sn. Hamdi Topçu ise 27 Nisan 2016 tarihli Olağan Genel Kurulda bir yıllık süre için seçilmiştir. Kurumsal Yönetim Komitesi aldığı karar ile Sn. Hamdi Topçu'nun bağımsızlık kriterlerini taşıdığına ilişkin rapor ile Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi adayı olarak göstermiş ve söz konusu üyelik bağımsızlık beyannamesi ile Yönetim Kurulu onayına sunulularak Yönetim Kurulu tarafından da onaylanmıştır. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri aşağıda yer almaktadır. Her iki Bağımsız Yönetim Kurulu Üyemiz Sayın Nazım Ekren ve Sayın Hamdi Topçu ayrı ayrı aşağıdaki beyannameyi imzalayarak Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu'na sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum ortaya çıkmamıştır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Tarafından Sunulan Bağımsızlık Beyannamesi ;

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

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

beyan ederim.

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

Seba Gacemer - Genel Müdür

1970 yılında İstanbul'da doğan Seba Gacemer, Anadolu Üniversitesi İşletme bölümünden mezun olmuştur.

Kariyerine bilişim sektöründe, Apple Computer Türkiye temsilcisi olan Bilkom A.Ş.'nin Apple Business School Satış Uzmanlığı programını tamamlayarak Satış Uzmanı olarak başlamıştır. CAD sistemlerinin Türkiye çapında satış ve pazarlamasını yapmış, ardından Sinpaş Grubu'na geçmiştir. Sinpaş grup'ta pek çok konut projesinin gayrimenkul geliştirme aşamalarından konsept, pazarlama, satış ve satış sonrası hizmetler faaliyetlerini yönetmiştir. 2007 yılında Sinpaş GYO'nun, halka arz çalışmalarında yer almış ve Pazarlama ve Satıştan Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı yapmıştır. 2011 yılında Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.'nin Genel Müdürü olmuştur. Seba Gacemer, 2014 yılı itibarıyla Türkiye'nin halka açık en büyük ve köklü gayrimenkul yatırım ortaklıklarından Sinpaş GYO'nun Genel Müdürlüğü'nü üstlenmiştir. Capital CEO Club üyesidir. Dünya Gazetesi tarafından " İnşaat sektörünün En başarılı kadın yöneticisi" seçilen Gacemer, hem kendi sektörüne yön veren hem de Arge, İnovasyon ve Sürdürülebilirlik Lideri Ceo'lar arasında Türkiye'nin ilk 50 Ceo'su arasında yer almaktadır.

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

Seba Gacemer evli ve 2 çocuk annesidir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

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

2016 faaliyet yılında, Yönetim Kurulu toplam 16 kez toplanmıştır. Yönetim Kurulu kararlarının tümü oy birliği ile alınmıştır. Toplantılarda Yönetim Kurulu Üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüşler dikkate alınarak nihai karar alınmaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkına sahip değildir. Ayrıca SPK mevzuatında tanımlanan ilişkili taraflarla yapılan işlemlere ilişkin özellik arz eden kararlar Yönetim Kurulu tarafından oy birliği ile alınmadığı takdirde, kararın gerekçeleri ile birlikte SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi sağlanmaktadır.

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2016'da Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket faaliyetlerinin Kurumsal Yönetim ilkeleri çerçevesinde sürdürülmesine yönelik çalışmalar yapmıştır.

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

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

2016 yılı içerisinde Denetim Komitesi aşağıdaki faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

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

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

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

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

Yasal düzenlemelere ve şirket içi düzenlemelere uyumun sağlanmasının gözetimi,

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

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

Komitenin görev ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir:

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

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

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

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

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

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi, 2016 yılı içerisinde 6 toplantı yapmıştır.

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

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

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

5.6. Mali Haklar

Yönetim Kurulu Üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve Genel Kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez Olağan Genel Kurul sürecinde revize edilir. Yönetim Kurulu Üyelerine aylık net 6.000 TL ve Yönetim Kurulu Başkanı'na aylık net 40.000 TL ücret verilmektedir ve bu konu 27.04.2016 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da ayrı bir gündem maddesi olarak ortakların onayına sunulmuştur. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ve Sinpaş GYO'nun performansını yansıtan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

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

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

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

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

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "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.

2016 yılı içerisinde Şirketimizin yaptığı bağış ve yardımların özeti şu şekildedir;

Öğrenci Bursları	3.579.818
Belediye ve Vakıflara Bağışlar	3.640.237
Toplam	7.220.055

Etik Kurallar

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

Pay Sahipleri

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

Faaliyet Standartları

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

Çalışanlar

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

Hediye Alınp Verilmesi

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

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

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

Kamuyu Aydınlatma

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

Yönetim Kurulu

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

Sosyal Sorumluluk

- Sinpaş GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- Sinpaş GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.

- Sinpaş GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- Sinpaş GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Kurallara Uyum

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

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

Yatırım Stratejisi

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

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

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

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

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

Proje Geliştirme Süreci

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



Arazi Alımı ve Geliştirilmesi

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

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

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

Proje Geliştirme

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

Satış ve Pazarlama / İnşaat

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

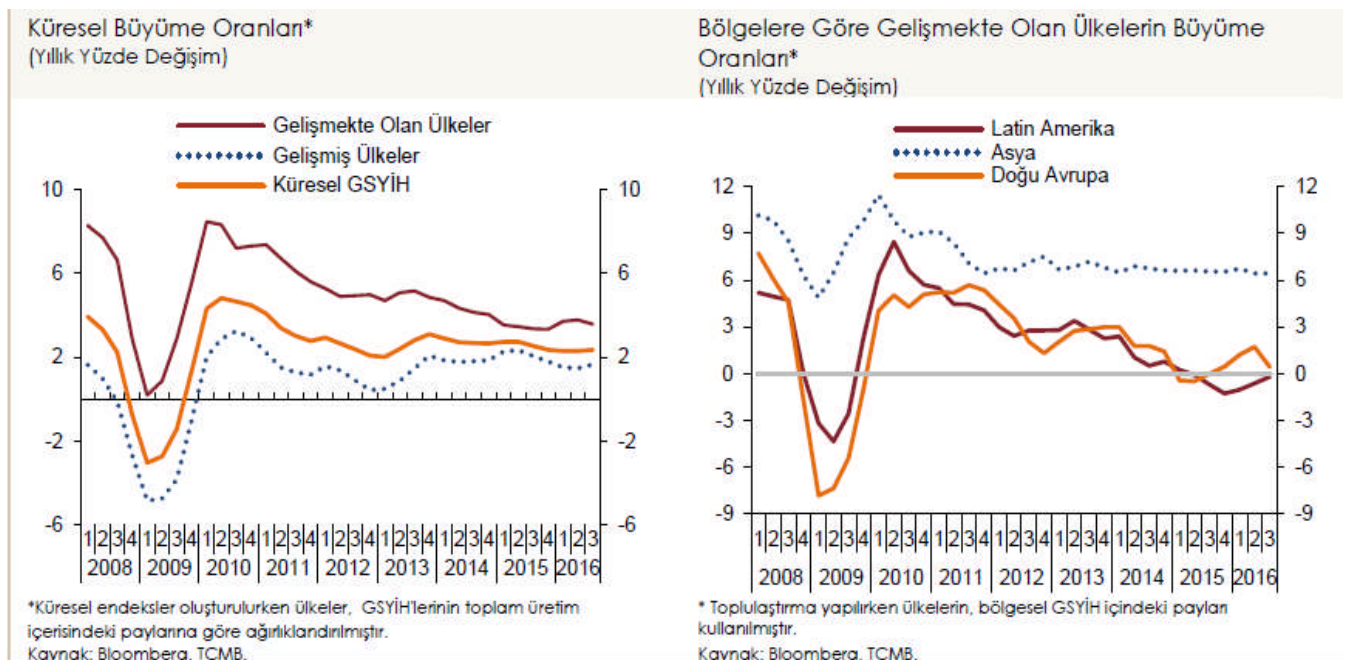
Teslim

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

EKONOMİYE İLİŞKİN VERİLER¹

Küresel finansal krizden bu yana oldukça sınırlı bir toparlanma kaydeden küresel büyüme, 2016 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3 civarında seyretmeye devam etmiştir. Yılın son çeyreğinde, küresel büyümenin önümüzdeki dönem görünümüne ilişkin belirsizlik, özellikle gelişmiş ülkeler kaynaklı olarak, daha da yükselmiştir. İngiltere'nin Avrupa Birliği'nden çıkmasına (Brexit) ilişkin süreç ve bunun küresel ekonomi üzerindeki olası etkileri belirsizliğini korumaya devam ederken; ABD seçimlerinin sonucu ABD ekonomi politikalarına ilişkin belirsizliği artırmıştır. Bu iki gelişmenin, yayılma etkisiyle, diğer ülkelerde de benzer politika yaklaşımlarını tetikleme ihtimali, önümüzdeki dönem küresel ekonomi politikalarının seyri açısından belirleyici olacaktır.

Gelişmiş ülkelerde artan faiz oranlarına paralel olarak, yılın son çeyreğinde, gelişmekte olan ülkelere yükü portföy çıkışları gerçekleşmiş ve yerel para birimleri değer kaybetmiştir. Bu gelişmelerin, özellikle gelişmekte olan ülkelerde finansal istikrar açısından risk oluşturabileceği değerlendirilmektedir.

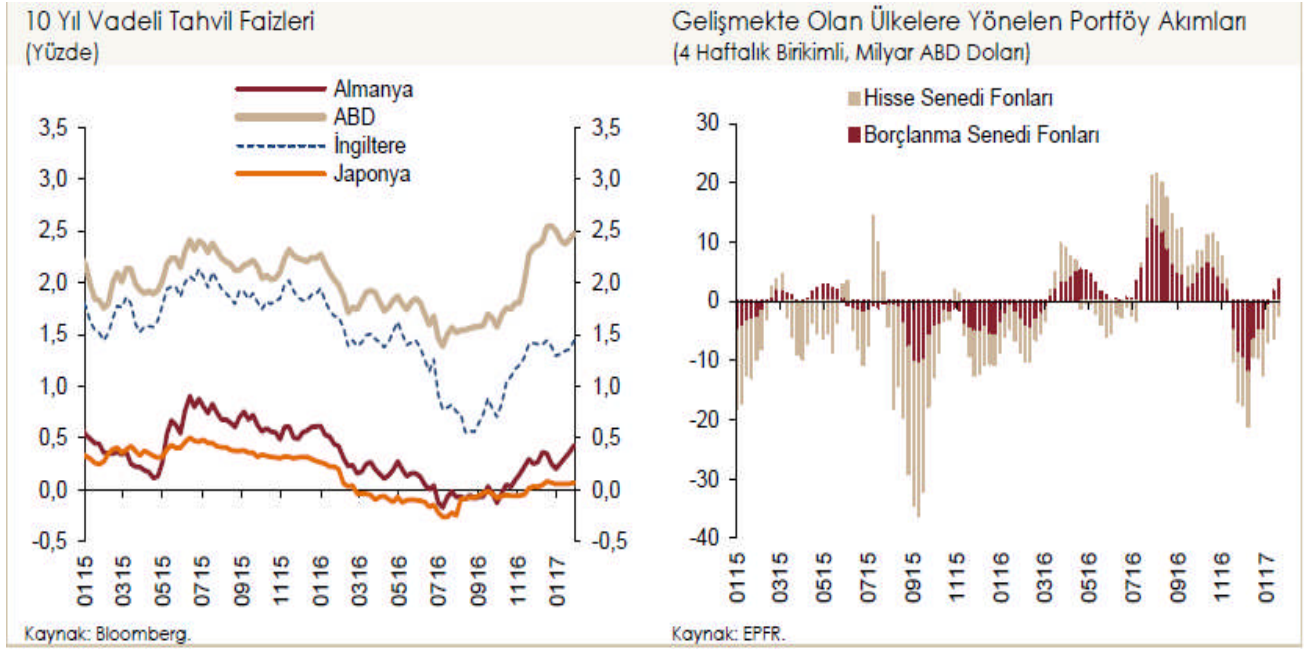


2016 yılının üçüncü çeyreğinde, Çin ve Hindistan haricindeki gelişmekte olan ülkelerin olumsuz büyüme performansı, söz konusu ülke grubu büyümesindeki yavaşlamada önemli rol oynamıştır. Anılan dönemde, Rusya ve Brezilya'da hız kaybetmekle birlikte devam eden resesyona; Romanya, Macaristan ve Çek Cumhuriyeti gibi Doğu Avrupa ülkelerindeki ekonomik yavaşlama ve Türkiye ekonomisinde yaşanan daralma gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızını aşağı çeken faktörler olmuştur. Diğer taraftan, söz konusu dönemde, gelişmekte olan Asya ülkeleri büyümesi yatay seyrini korumuş; Doğu Avrupa Bölgesi'ne ilişkin büyüme hızı belirgin bir şekilde gerilemiş; Latin Amerika'da ise büyüme hızı bir önceki çeyreğe göre daha olumlu gerçekleşmiştir.

2016 yılı Kasım ayında gerçekleşen ABD seçimleri sonrasında küresel ekonomiye ilişkin belirsizlikler artarak devam etmiş; ABD'de destekleyici maliye politikasıyla büyümenin ivme kazanacağı ve Fed'in para politikasını öngörülenden hızlı sıkılaştıracağı beklentileri güçlenmiştir. Bu gelişmelere bağlı olarak yılın son çeyreğinde gelişmiş ülke faiz oranlarında artışlar yaşanmış ve

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

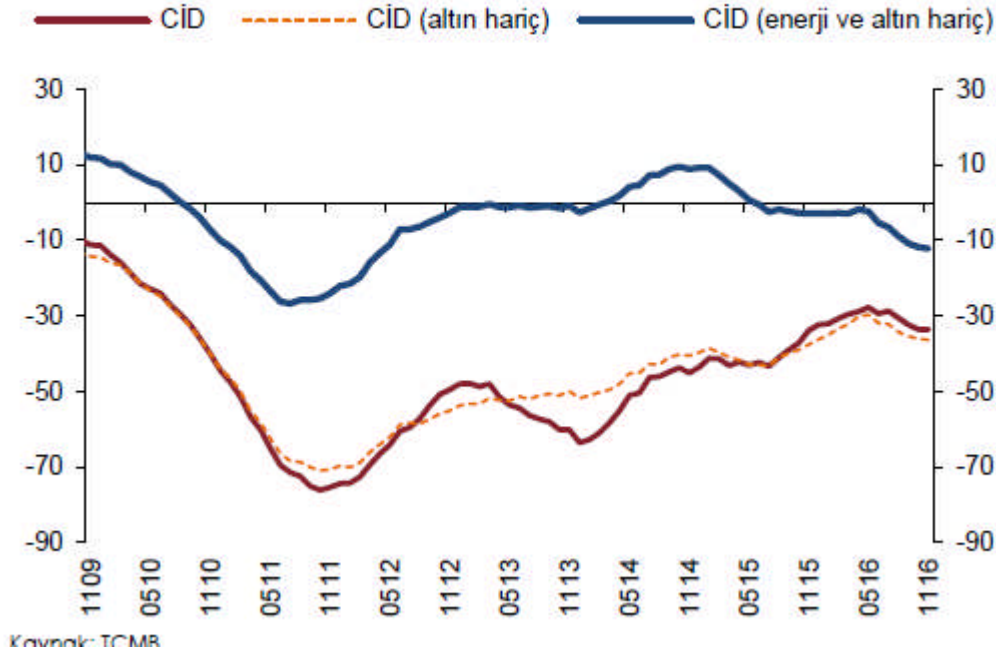
ABD doları değer kazanmıştır. Söz konusu gelişmeler Kasım ayından itibaren sermaye akımlarının gelişmekte olan ülkelere gelişmiş ülkelere yönelmesine yol açmıştır



Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın yanı sıra, jeopolitik gelişmeler ve yurt içi belirsizlikler 2016 yılının dördüncü çeyreğinde yurt içi finansal piyasaların dalgalı bir seyir izlemesine neden olmuş; Türkiye döviz kuru ve piyasa faizlerinde diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz ayrılmıştır. Bu dönemde, diğer gelişmekte olan ülkelere olduğu gibi Türkiye'den de portföy çıkışları yaşanmış, tahvil piyasasındaki çıkışlar hisse senedi piyasasına göre daha belirgin olmuştur. Finansal sistemi destekleyici makroihtiyati politikalar, TCMB'nin likidite tedbirlerinin gecikmeli etkileri ve kamu teşvikleri sayesinde, son aylarda kredi kullanımında toparlanma eğilimi gözlenmektedir. 2016 yılının son çeyreğinde, tüketici kredileri ve Türk lirası cinsinden ticari kredilerdeki canlanmanın da etkisiyle kredi büyümesindeki ılımlı artış devam etmiştir. Ayrıca, işletmelere yönelik kamu kredi destekleri sayesinde bankalar tarafından küçük ve orta ölçekli işletmelere uygulanan kredi faizleri düşme eğilimi göstermektedir.

2016 yılı sonunda tüketici enflasyonu Türk lirasındaki değer kaybı, vergi ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki kısmi yükselişin etkisiyle bir önceki çeyreğe kıyasla artarak yüzde 8,53 olmuştur. İktisadi faaliyet yılın üçüncü çeyreğinde dönemlik bazda daralırken, mevcut göstergeler dördüncü çeyrekte ana eğilimde ılımlı bir toparlanmaya işaret etmektedir. İç talep görece olarak daha zayıf seyrederken Avrupa Birliği ülkelerinin talebindeki artışın ihracat üzerindeki olumlu etkisi sürmektedir. Alınan destekleyici teşvik ve tedbirlerin katkısıyla iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanma eğiliminin devam etmesi beklenmektedir. Son olarak, emtia fiyatlarının cari açık üzerindeki olumlu etkisinin önümüzdeki dönemlerde kademeli olarak azalacağı ancak net mal ihracatındaki toparlanma ile cari dengedeki iyileşmenin devam edeceği değerlendirilmektedir.

Cari İşlemler Dengesi (CİD) (12-Aylık Birikimli, Milyar ABD Doları)



Son yıllarda mali disiplinin sürdürülmesi Türkiye ekonomisinin olumsuz dış şoklara karşı duyarlılığını azaltan temel unsurlardan biri olmuştur. Ayrıca, mali disiplinin sağlamış olduğu alan 2016 yılında olduğu gibi iktisadi faaliyetin yavaşladığı dönemlerde maliye politikasının bütçe dengelerinde kalıcı bir bozulma olmadan döngü karşıtı olarak uygulanabilmesine olanak sağlamaktadır. Bununla birlikte, kamu harcama ve vergi politikalarında yapılması planlanan değişikliklerin, bütçenin yanı sıra büyüme, yurt içi tasarruf ve enflasyon gibi diğer makroekonomik değişkenlere olan etkisini de dikkate alan bir bakış açısıyla değerlendirilmesi para politikası ve maliye politikası eşgüdümüne katkıda bulunacak ve makroekonomik istikrarı destekleyecektir.

Tüm bu değerlendirmeler çerçevesinde TCMB, 2017 yılı Ocak ayından itibaren döviz kurundaki aşırı hareketliliğe ve enflasyon görünümündeki bozulmaya tepki olarak bir dizi likidite önlemi almış ve Ocak ayındaki PPK toplantısında para politikasındaki sıkı duruşun güçlendirilmesine karar vermiştir. Merkez Bankası fiyat istikrarı temel amacı doğrultusunda elindeki bütün araçları kullanmaya devam edecektir. Önümüzdeki dönemde para politikası kararları enflasyon görünümüne bağlı olacaktır. Enflasyon beklentileri, fiyatlama davranışları ve enflasyonu etkileyen diğer unsurlardaki gelişmeler yakından izlenerek ihtiyaç duyulması halinde ilave parasal sıkılaştırma yapılabilecektir. Ayrıca, döviz piyasasında iktisadi temellerle uyumlu olmayan sağlıklı fiyat oluşumları gözlenmesi halinde likidite araçları ile gerekli tedbirler alınacaktır.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

Projeler, Arsalar ve Binalar

2016 yılında da, Şirketimiz bir yandan portföyünde yer alan projelerin satış ve inşaatına devam ederken, diğer yandan sahip olduğu arsalar üzerinde proje geliştirme faaliyetlerine devam etmiştir. 31.12.2016 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				
İncek Life - Ankara				
Bursa Modern 1-3				
İncek Blue				
Ege Yakası (Halkalı)				
İncek Green				
Aydos Country				
Bomonti Şişli				
Ege Vadisi - Ankara				
Çakmak				
Ankara Büyükesat (GOP)				
Marmaris				
Bursa				
Ankara Polatlı				
Sancaktepe-Samandıra				
Ümraniye- Şile Yolu				

Şirketimize ait projelerde 2016 yılında 735 adet ünitenin teslimatı gerçekleştirilmiştir.

01.01.2016-31.12.2016 Döneminde Teslim Edilen

Unite Adedi

Ege Yakası	276
İncek Blue	200
İncek Green	98
İstanbul Sarayları	10
İncek Life	9
Bosphorus City	23
Bursa Modern	115
Aquacity	4
Toplam Adet	735

Projelerimizin tamamlayıcı unsurlarından olan ticari ünitelerin bir bölümü kiraya verilmektedir. 2016 yılı içerisinde bu ünitelerden elde edilen proje bazında kira geliri toplamı aşağıda yer almaktadır;

Proje	Kira Tutarı
Aquacity Projesi	598.572
Bosphorus City Projesi	211.980
Bursa Modern Projesi	903.944
Egeboyu Projesi	422.357
Ankara GOP Bina	630.000
İstanbul Sarayları Projesi	368.560
I-TOWER Projesi	872.662
Toplam	4.008.075

GAYRİMENKUL PROJELERİ

Bölgeye Değer Katan Projeler

Queen Central Park Bomonti

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

Ege Vadisi

Ankara'nın ilk Alaçatı Çarşısı, Ankara'nın en uzun ve kumsallı ilk 4 Mevsim Plajı, panoramik manzaralı geniş balkonları, Ege Vadisi'nde... Taş görünümlü evleri ve muhteşem peyzajıyla Ege'yi Ankara'ya taşıyan Ege Vadisi, Oran Çankaya'da...

Aydos Country

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

EgeYakası

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

İncek Life

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

İncek Blue

Ankara'nın en gözde yerleşim bölgesi İncek'te, doğayla iç içe huzurlu bir yaşam sunan İncek Blue, Zen Kulübü ve eşsiz manzarasıyla sizleri bekliyor.

İncek Green

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

EgeBoyu

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

iTower

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

İstanbul Sarayları

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

Aqua City 2010

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

Bosphorus City

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

Bursa Modern

Mimarisi uluslararası ödüllü Bursa'nın ilk ve tek projesi Bursa Modern, 26 bin metrekarelik gölet, çevresinde yer alan yalılar ve rezidanslardan oluşuyor.

Lagün

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

Avangarden

Avangarden, sıra dışı mimarisinin yanı sıra modern, kentli sakinlerinin beklentilerini üst düzeyde karşılayan sosyal yaşam alternatifleriyle de dikkat çekiyor.

Rumeli Konakları

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

Queen Central Park Bomonti



Proje Tipi: Rezidans

Toplam Ünite Sayısı: 684 Konut (Sinpaş GYO payı)

Toplam Satılabilir Alan: 60.750 m2 (Sinpaş GYO payı)

Konum: İstanbul-Bomonti

Teslim Tarihi: Aralık 2018

İstanbul'un kültür, sanat, eğlence ve iş dünyasının yeni merkezi olan Bomonti'de yükselen Queen Central Park, taçlı özgün mimarisi, projeye adını veren şehir parkı ve Türkiye'nin ilk HIGHLIFE temalı evleriyle İstanbul'un yeni simgelerinden biri olmaya aday...

Kendine ait 10 bin m2'lik şehir parkıyla şehrin tam kalbinde şehir dışında yaşama konforuyla farklılık gösteren bu özel proje, HIGHLIFE temalı evleriyle premium standartta bir yaşam ayrıcalığı sunuyor.

Central Park ile şehrin tam kalbinde yeşillikler içinde güvenle yaşanabilecek benzersiz bir yaşam alanı sunacak Queen Central Park, şehir parkının içinde bulunan yüzme havuzu, güneşlenme terasları, yürüyüş parkuru, tenis kortu, streetball alanı, çocuk oyun alanları, kutlama ve davet mekânıyla hem şehri hem doğayı doya doya yaşayabilme imkânı verecek.

Taçlı mimarisi, tamamı geniş balkonlu konutları,48.katındaki panoramik İstanbul manzaralı özel tasarım lounge alanı ve Highlife temalı evleriyle dikkat çeken Queen Central Park, benzersiz lokasyonu ile de avantajlı yatırım fırsatı sağlayacak.

Queen Central Park'ın Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards – Queen Central Park – En İyi Konut Geliştirme

European Property Awards – Queen Central Park – En İyi Kule Mimarisi

European Property Awards – Queen Central Park – En İyi Yüksek Bina Mimarisi

Summit Marketing Effectiveness Awards- Queen Central Park- En İyi Web Sitesi

<http://queencentralpark.com/>

Ege Vadisi Projesi



Proje Tipi: Konut ve ticari
Toplam Ünite Sayısı: 887 Konut-23 Ticari Ünite
Toplam Arsa Alanı: 26.905 m2
Toplam Satılabilir Alan: 122.896 m2
Konum: Ankara / Çankaya-Oran
Teslim Tarihi: Aralık 2018

Başkent'in kalbinde, Ankara'nın en prestijli ve değerli semtlerinden Çankaya'da konumlanan Ege Vadisi, 887 konut ve 23 ticari üniteden oluşuyor. Ege'ye özgü bitki örtüsünden meydanlarına kadar birçok güzellik, Ege Vadisi'nde Ankaralılarla buluşacak.

Ankaralılar, Ege Vadisi ile Türkiye'de bir ilk olacak Dört Mevsim Plajı'nın kumsallı havuzunda 365 gün yüzme keyfi yaşayacak. Ayrıca bu özel plajın spa merkezinde ilk kez ailelere özel olarak sunulan aile spa hizmeti ile enerjilerini de tazeleyebilecek. Ege Vadisi, Ankara'nın ilk Alaçatı Çarşısı ile de bir başka ilke imza atıyor. Alaçatı Çarşısı, Ankaralılara bir Ege kasabasında alışveriş yaparken hissettikleri samimi ve içten ortamı sunacak.

Ege'nin eşsiz güzelliklerini yansıtan muhteşem peyzajı, taş görünümlü cepheleri, geniş ve ferah balkonları, çocuklar için özel olarak tasarlanan oyun alanları ile Ege Vadisi, çocuklu ailelerin ilk tercihi olacak. Roof Lounge'ı, şehir manzaralı kütüphanesi ve hobi atölyeleri ile zengin ve ayrıcalıklı bir yaşam sunacak olan proje, gözde alışveriş merkezleri, devlet kurumları ve elçiliklere yakın konumuyla yatırımcıların da favorisi olmaya hazırlanıyor.

Ege Vadisi'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards – Ege Vadisi – En İyi İç Dekorasyon

<http://egevadisi.com/>

Aydos Country/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 900

Toplam Arsa Alanı: 50.100 m²

Toplam Satılabilir Alan: 104.128 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: Mayıs 2017

İstanbul'un en çok değer kazanan semti Sancaktepe'de, doğayla bütünleşen renkleri, etkileyici peyzajı ve geniş balkonlarıyla ormana komşu country tarzı bir yaşam...

Aydos Ormanı'nın hemen yanı başında yer alan Aydos Country, alışlageldik konseptlerin dışında sunduğu yaşam biçimiyle çok özel bir proje. Doğadan ilham alınarak tasarlanan Aydos Country'de sıcak mahalle kültürü, çocuklarınızın güven içinde büyüyeceği yaşam alanları, ağaç evleri ve su eğlence parkı ile doğa ile iç içe bir yaşam sizi bekliyor.

1+1'den 4+1'e farklı yaşam seçenekleri sunan projede, Aydos Ormanı'nın oksijeninden daha fazla yararlanılması için tasarlanan geniş balkonlar, istenildiğinde kış bahçesine dönüştürülebilir.

Proje, taş ve ahşap görünümlü cepheleri ve country tarzı iç dekorasyonu ile ön plana çıkıyor.

Bilfen Koleji'ne 50 metre yürüme mesafesinde bulunan Aydos Country, civardaki Küçük Prens, Bahçeşehir Koleji, Saint-Joseph, SEV ve Alman Liseliler Vakfı gibi köklü eğitim kurumlarına, Sabiha Gökçen Havalimanı ve Viaport AVM'ye de oldukça yakın.

Aydos Country'nin Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Aydos Country- En İyi Web Sitesi

Summit Marketing Effectiveness Awards- Aydos Country

Facebook Canvas Modeli Platinum Ödülü

Interactive Media Awards-Üstün Başarı Ödülü-Aydos Country-Web Sitesi

www.aydoscountry.com

EgeYakası/ Küçükçekmece



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 554
Toplam Arsa Alanı: 41.884 m²
Toplam Satılabilir Alan: 69.208 m²
Konum: İstanbul-Küçükçekmece
Teslim Tarihi: 2016 - 2017

Ege'nin sembollerinden biri olan Santorini Adası'ndan ilham alarak tasarlanan EgeYakası, Avrupa Yakası'nın parlayan yıldızı Atakent'te yükseliyor.

Cumbalı ve panjurlu sınımsız taş evleriyle, kış bahçeleriyle, geniş balkonlarıyla Ege mimarisinin modern mimariyle yorumlandığı EgeYakası, 365 gün tatil tadında bir yaşam sunuyor. Egeli yemyeşil ağaçları, birbirinden renkli çiçekleriyle süslenmiş peyzajı ve Ege'ye dair şaşırtıcı pek çok özelliğiyle EgeYakası butik bir proje olmasıyla da dikkat çekiyor.

EgeYakası sakinleri, lavanta ve biberiye kokularının arasında gezinti yapabilecek, hobi bahçelerinde kendi meyve sebzelerini yetiştirebilecekler. Kısacası EgeYakası, Ege'nin doya doya yaşanabileceği doğal bir yaşam sunuyor.

www.egeyakasi.com.tr

İncek Life (Ankara)



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

Ankara'yı yeni bir hayata taşıyan İncek Life projesi, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alarak tasarlandı. Mavisıyla hayatınıza dinginlik, yeşiliyle huzur getirecek bu özel proje; şehrin stresinden tamamen uzak, 1.250 m²'lik bir havuza ve plaja komşu, doğayla iç içe bir yaşam sunuyor.

Çocukların özgürce oynayabildiği, anne babaların keyifle vakit geçirebildiği, gençlerin spor ve sosyal alanlarda kendilerini geliştirebildiği bu özel proje, kendine özgü mahalle yapısı ve ayrıcalıklı sosyal yaşamı ile Ankara'nın en değerli projelerinden. İncek Life projesine komşu park, sportif ve sosyal olanakları, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve koşu yollarıyla her yaştan bireyin zevkine hitap ediyor. İncek Life'in hemen yanında yer alan Bahçeşehir Eğitim Kurumları da "eğitimde önce kalite" yaklaşımıyla öğrencileri, kaliteli bir yaşama yenilikçi, çözümleyici, bireysel yetenekleri geliştirici bir felsefeyle hazırlıyor.

www.inceklife.com

İncek Blue / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 225
Toplam Arsa Alanı: 20.911 m²
Toplam Satılabilir Alan:22.505 m²
Konum: Ankara / İncek
Teslim Tarihi: 2016

İncek Blue, Ankaralıları Yeşil ve Mavinin Buluştuğu Dengeli Yaşam Konseptine Davet Ediyor

İncek Blue, Ankaralıları tarafından büyük beğeniyle karşılanan, yeşil ile mavinin dengesinden ilham alınarak geliştirilen İncek Life projesinin yanı başında yer alıyor.

İncek Blue'da çok kullanışlı ve ferah kat planlarıyla tasarlanmış, ister yatırım ister oturma amaçlı kullanabilecek 1+1 ve 2+1 daireler yer alıyor.

İncek Life'ın doğal yaşam konseptinin bir parçası olan Zen Kulüp'te, kapalı yarı olimpik yüzme havuzu, güneşlenme ve dinlenme terasları, buhar odası, sauna, SPA ve wellness alanları ile fitness salonu yer alıyor.

www.inceklife.com

İncek Green / Ankara İncek



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 140
Toplam Arsa Alanı: 8.456 m²
Toplam Satılabilir Alan: 18.062 m²
Konum: Ankara / İncek
Teslim Tarihi: 2016

İncek Green, Sinpaş GYO'nun İncek Dünyası projelerinin en uç noktasında yer alıyor. Bu özel proje, Sinpaş'ın adeta alametifarikası olan peyzaj ve su kullanımının en güzel örneklerinden biri. Projenin giriş kapısında ve çeşitli katlarında yer alan ağaçlar, yeşilin hayat veren enerjisini yansıtıyor. İncek Green, su kenarı bitkileri ve Ankara iklimine uygun peyzajıyla ve karakteristik yapısıyla hemen dikkat çekiyor.

Proje içinde ilerledikçe bizi kıvrımlarla ilerleyen bir yürüyüş yolu karşılıyor. Yemyeşil ve çiçeklerle süslü peyzajın içinde ayrıca küçük objeler, heykeller, saksılar ve arkadlar yer alıyor. Kıvrımlı yol, bizi ilk olarak çocuk oyun alanlarına ulaştırıyor. İncek Green'in komşu parkında Sinpaş GYO'nun önemli uygulamalarından biri olan çeşitli yaş gruplarına göre düzenlenmiş ve çocukların yaratıcılıklarını geliştirebilecekleri hem yaratıcı hem klasik çocuk oyun alanları yerleştirilmiş durumda.

İncek Green'de en çok tercih edilen 2+1 ve 3+1 daire tipleri yer alıyor.

www.inceklife.com

Egeboyu/ Sancaktepe



Proje Tipi: Konut
Toplam Ünite Sayısı: 672
Toplam Arsa Alanı: 40.548 m²
Toplam Satılabilir Alan: 67.456 m²
Konum: İstanbul-Sancaktepe
Teslim Tarihi: 2014

Ege'nin doğal, mimari ve estetik güzelliklerini İstanbullularla buluşturan EgeBoy, kentten kopmadan tatil beldesi huzurunu arayanlar için eşsiz bir proje. Her şehirlinin hayali olan, cumbalı taş evler, ahşap panjurlar, geniş balkonlar ve avlular, EgeBoy projesiyle İstanbullular için gerçeğe dönüşüyor.

İstanbul'un hızla gelişen merkezlerinden Sancaktepe'de, Sinpaş GYO'nun prestijli projelerinden Lagün projesinin yanı başında konumlanan EgeBoy projesi, Sinpaş GYO'nun özgün konsept anlayışının etkileyici bir ürünü olarak hayata geçti.

www.egeboyu.com

iTower Şişli/Bomonti



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

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

A+ yeni ofis konsepti ile lanse edilen proje, Türkiye'nin ilk küçük metrekareli, nitelikli ofis projesidir. 30 katlı tek blokta, her katında 60 ila 800 m² arasında değişen 206 ofis ve 7 ticari alan bulunmaktadır. Bünyesindeki alışveriş merkezi, spor merkezi, back office-concierge hizmetleri, copy center, ortak toplantı salonları, özel yemek salonları, VIP lounge, VIP karşılama, hobi salonu, otopark, vale parking, arşiv odası, donanımlı güvenlik, depolama alanları, kat bahçeleri, IT hizmetleri gibi dev özelliklerle rezidans konforunu iş yaşamına taşımaktadır.

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

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

www.itowerbomonti.com

İstanbul Sarayları



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

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

İstanbul Sarayları projesinde, Şehzade Sarayları, Kuzguncuk Yalıları, Çırağan Köşkü, Dolmabahçe Köşkü, Kuru Sarayları, Sultan Sarayları, Hünkâr Konakları, Hanzade Konakları ve Hisar Kuleleri olmak üzere 9 yaşam seçeneği bulunmaktadır. Projede büyüklükleri 51 metrekare 1+1'den 426 metrekare 6 +1'e kadar 62 farklı ev seçeneğine sahip 1.206 konut yer almaktadır.

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

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

www.istanbulsaraylari.com

Aqua City 2010



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 1.118

Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²

Toplam Satılabilir Alan: 121.667 m²

Konum: İstanbul-Sancaktepe

Teslim Tarihi: 2012

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

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

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

www.aquacity2010.com.tr

Bosphorus City



Proje Tipi: Konut

Toplam Ünite Sayısı: 2.796

Toplam Arsa Alanı: 246.092 m²

Toplam Satılabilir Alan: 347.867 m²

Konum: İstanbul-Küçükçekmece

Teslim Tarihi: 2010

Türkiye'nin ilk, dünyanın sayılı konsept konut projelerinden biri olan Bosphorus City, İstanbul Boğazı'nı ve Boğaz yaşamını Küçükçekmece'ye taşımaktadır. Küçükçekmece'de yer alan projede, İstanbul Boğazı'nın tüm doğal ve tarihî değerleri yeniden yorumlanmış; geleneksel mimari eşliğinde modern yaşam, bugünün koşullarına uyarlanmıştır.

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

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

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

www.bosphoruscity.com.tr

Bursa Modern



Proje Tipi: Konut

Toplam Arsa Alanı:158.956 m2

Toplam Ünite Sayısı: 1466

Toplam Satılabilir Alan: 196.375 m2

Konum: Demirtaş- Osmangazi -BURSA

Teslim Tarihi: 2010

Bursa'nın en büyük konut projesi Bursa Modern, büyük bir gölet ve kenarında bulunan yalılar, köşkler, göl ve doğa manzaralı kuleler ile rezidanslardan oluşuyor. Proje de Ottomanors, İpek Yolu ve Cevizli olmak üzere 3 mahalle bulunuyor.

Bursa Modern, sakinlerine, 2.300 metre koşu ve yürüyüş parkuru, 26 bin m2 gölet, site içi su ulaşımı, açık ve kapalı yüzme havuzları, tenis kompleksi, tırmanma duvarı, paten pisti, çocuk oyun alanlarıyla sağlıklı ve keyifli yaşam alternatifleri sunuyor.

Spor aktivitelerinin yanı sıra sosyal yaşam olanaklarıyla da şehre canlılık getiren Bursa Modern'de, konserlere ve çeşitli etkinliklere ev sahipliği yapan bir festival meydanı bulunuyor.

Bursa Modern projesi içinde 10.000 m2'lik alanda bulunan Bahçeşehir Koleji Anaokulu ve Bahçeşehir Koleji Özel İlköğretim Okulu eğitime verilen önceliği gösteriyor.

Bursa Modern'in Uluslararası Alanda Aldığı Ödüller

European Property Awards- Bursa Modern-En Çok Tavsiye Edilen Proje

www.sinpasbursamodern.com

Lagün



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

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

Lagün, büyüklükleri 209 m²'den 749 m²'ye kadar değişen beş farklı mimaride, dokuz farklı büyüklükte her biri göl manzaralı müstakil villalardan, bahçeli evlerden ve teras evlerden oluşmaktadır. Sosyal donatılar arasında açık yüzme havuzu, fitness merkezi, Türk hamamı, sauna, yoga-pilates salonu bulunmaktadır.

Sinpaş GYO'nun Türkiye'de ilk kez uygulanan ve dünyada da bu büyüklükte benzeri olmayan biyolojik gölet projesi, tasarımı ve uygulamasıyla pek çok ülkenin projelerini geride bırakarak dünyanın en iyisi seçilmiştir. 2010 Firestone PondGard Biyolojik Gölet Yarışması'nda 285 proje içinde birincilik ödülü kazanan proje "Dünyanın En İyi Biyolojik Göleti" seçilmiştir.

www.sinpaslagun.com

Rumeli Konakları



Proje Tipi: Villa

Toplam Ünite Sayısı: 108

Toplam Arsa Alanı: 55.969 m²

Toplam Satılabilir Alan: 101.000 m²

Konum: İstanbul-Zekeriyaköy

Teslim Tarihi: 2009

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

Bu özel proje, Manolya 359 m², Frezya 369 m² ve Lilyum 291 m² olmak üzere üç tip villa seçeneği ile toplam 108 villadan oluşmaktadır. Villalar iç mekânla dış mekânı arasındaki sınırları kaldıran mimarisiyle, Zekeriyaköy'ün doğal dokusu ve atmosferi ile uyum içinde bir mimariye sahiptir.

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

www.rumelikonaklari.com

Avangarden



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

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

Çekmeköy'de yer alan Avangarden'da Amsterdam Yalıları, Paris Residence ve 26 katlı London Tower olmak üzere üç farklı mimari yapıda 135 konut yer almaktadır. Vadinin doğal yapısına uygun olarak oluşturulan yapay nehir ve peyzaj, maviyle yeşilin kucaklaştığı benzersiz bir ortam sunmaktadır. Vadinin iki yakasında, önünde boylu boyunca uzanan nehre bitişik havuzları ve bahçeleriyle sıralanan Amsterdam yalıları konumlanmıştır. Paris Residence ve Londra Tower ise, rezidans yaşamının tüm konfor ve ayrıcalıklarından yararlanmaya imkân veren bir mimari yaklaşımla şekillenmiştir.

2+1'den 5+1'e kadar değişen konut seçenekleri ile Avangarden, şehirden kopmadan şehri yaşamak isteyenler için tasarlanmıştır.

www.sinpasavangarden.com

İştirakler ve Bağlı Ortaklıklar

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

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

Marmara denizi sahil yolu üzerinde bulunan söz konusu arsa üzerinde Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. tarafından 48.546 m²'lik satılabilir alana sahip 428 ünitelik bir proje geliştirilmektedir. Projeye ilişkin önsatışlara 2010 yılının son çeyreğinde başlanmış olup 31.12.2016 itibari ile 360 ünitelik etapdaki konutların %97'sinin önsatışı tamamlanmıştır.

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

Bağlı Ortaklıklar

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Doğrudan ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan ve dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
Samandıra Mobilya	100,00	100,00	-	-
S.S. Modern Bursa	99,37	99,37	-	-
Sinpaş CO.	100,00	100,00	-	-

Olağan Genel Kurul

Şirketimizin Olağan Genel Kurul Toplantısı 27 Nisan 2016 Çarşamba günü Şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Yönetim Kurulu'nun 2015 yılı faaliyetlerine ilişkin olarak kar payı dağıtılmamasına ilişkin önerisi Genel Kurul tarafından kabul edilmiştir. Genel Kurul'un gündem maddeleri, hazır bulunanlar listesi ve toplantı tutanakları KAP'ta yayınlanmıştır ve kurumsal web sitemizde bulunmaktadır.

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

BİNA, PROJE VE ARSA PORTFÖYÜ	ŞEHİR	RAPORU DÜZENLEYEN DEĞERLEME ŞİRKETİ	RAPOR KAPSAMI	RAPOR TARİHİ	RAPOR TARİHİ İTİBARI İLE SİNPAŞ GYO A.Ş. PAYINA DÜŞEN EKSPERTİZ DEĞERİ (TL-KDV HARIÇ)
Aquacity 2010 Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 4/1 Pafta 1958 Parsel üzerinde yer alan Sinpaş Aquacity 2010 Projesindeki 18 adet bağımsız bölümün değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2016	16.013.500 TL
Bursa Modern Projesi	Bursa	Reel	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi'nde yer alan gayrimenkullerin değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	27.12.2016	280.711.130 TL
Aydos Country Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 9006 Ada 3 parselde yer alan Aydos Country Projesinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.	29.12.2016	235.186.000 TL
Bosphorus City Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 800 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan Bosphorus City Projesi'nde bulunan 23 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	12.744.000 TL
İstanbul Sarayları Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 801 ada 21 parsel üzerinde yer alan İstanbul Sarayları projesi kapsamındaki 31 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	15.730.000 TL
I-Tower Projesi	İstanbul	Reel	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Şişli Mahallesi'nde yer alan I-Tower Bomonti Projesi'ndeki 32 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç değerinin tespiti.	22.12.2016	48.733.000 TL
Queen Central Park Bomonti Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 994 ada 54, 55 , 56 ve 57 parseller üzerinde geliştirilen Queen Central Park Bomonti Projesi'nde SİNPAŞ GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin piyasa rayiç değerinin tespitidir.	30.12.2016	269.100.517 TL
Egeboyu Projesi	İstanbul	Harmoni	İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 6258 ada 25 parselde yer alan Egeboyu Projesi'nde bulunan 19 adet taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	14.12.2016	12.028.000 TL
Büyükesat - Ankara	Ankara	Harmoni	Ankara ili Çankaya İlçesi Büyükesat Mahallesi'nde yer alan 29284 ada 2 parselde kayıtlı arsa niteliğindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	26.12.2015	87.270.000 TL
Ege Vadisi Projesi- Ankara	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde yer alan 29355 ada 1 parsel üzerindeki taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	06.01.2017	245.468.352 TL
İncek Life ve İncek Blue Projesi	Ankara	Harmoni	Ankara ili, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 63306 ada 2 parsel üzerindeki İncek Life ve İncek Blue Projesinin değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.	23.12.2016	37.322.065 TL
Ankara Çankaya-Alacaatlı Arsalar	Ankara	Harmoni	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi 44638 ada 4 ve 5 parsel, 63304 ada 1 parsel, 63303 ada 2 ve 5 parsellerde kayıtlı bulunan taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır.	13.12.2016	3.948.000 TL

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

Aquacity 2010 Değerleme Raporu zet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2016 – SNP-1608001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.ř.

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

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

Değer Tespiti:

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

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

Bursa Modern Projesi Değerleme Raporu zet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 27.12.2016 – SNP - 1611002

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, 7727 Ada 1 Parsel, 301 ada, 12, 13, 16, 20, 21,25 ,26 parsel, 302 ada 5, 6 ve 8 parseller üzerinde gerçekleştirilen Bursa Modern Projesi'nde yer alan gayrimenkullerin değerlemesi amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 29.12.2016 – SNP-1611001

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

Rapor konusu projenin 29.12.2016 tarihli değeri için takdir edilen değer

KDV hariç 235.186.000 TL (İkiyüzotuzbeşmilyonyüzseksenaltıbin Türk Lirası)

Bosphorus City Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016_400_207

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu 23 adet taşınmazın 23.12.2016 tarihli toplam değeri

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

İstanbul Sarayları Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 23.12.2016 – 2016_400_208

Raporun Ne Amaçla Hazırladığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

I Tower Projesi (Şişli) Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 22.12.2016 – SNP1611004

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Bu rapora konu olan Sinpaş GYO A.Ş. adına kayıtlı 32 adet bağımsız bölümün, 22 Aralık 2016 tarihi itibarı ile pazar değeri ;

KDV hariç **48.733.000 TL** (Kırksekmilyonyediyüzotuzüçbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 30.12.2016 – 16_400_204

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

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

Ege Boyu Projesi Değerleme Raporu zet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda;
İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 6258 ada, 25 parsel sayılı ana gayrimenkulde yer alan 19 adet bağımsız bölümün 14.12.2016 tarihi itibari ile toplam değeri ;

KDV HARİÇ

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

Ankara ankaya Büyükesat Değerleme Raporu zet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile arsanın değeri

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

Ege Vadisi Projesi (Ankara) Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değerlendirme tarihi itibari ile değeri

KDV hariç 245.468.352 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

KDV hariç 37.322.065 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Raporun Tarihi ve Numarası: 13.12.2016 – 2016_400_215

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket:

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Sinpaş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan taşınmazların toplam değeri

KDV hariç 3.948.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Marmaris Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

TOPLAM DEĞER 216.820.000 TL

Ümraniye Çakmak 2436 Ada 5 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Değer Tespiti:

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

Ümraniye Çakmak Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

G.Y.O Portföyüne Alınmasında Bir Engel Olup Olmadığı

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

Değer Tespiti:

Sinpaş GYO mülkiyetindeki hisse paylarının değerlendirme tarihi itibarıyla toplam pazar değeri

209.426.701 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Polatlı Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

KDV hariç 12.900.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

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 itibari ile toplam değeri **KDV hariç 52.869.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket:

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

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

Değer Tespiti:

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

KDV hariç 135.466.916 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

KDV hariç 10.000.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Ankara Alacaatlı - İncek Green Projesi Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

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

KDV hariç 58.972.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Sancaktepe-Samandıra Değerleme Raporu Özet Bilgi

Raporun Tarihi ve Numarası: 15.12.2016 – SNP-1611006

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor konusu taşınmazın değeri

KDV hariç 75.850.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Ümraniye 6785 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

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

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Ümraniye 6785 parseldeki taşınmazın değeri **KDV hariç 32.000.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

İstanbul-Ümraniye 7392 Parsel Değerleme Raporu Özet Bilgi

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

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı:

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

Raporu Hazırlayan Şirket :

Harmoni Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

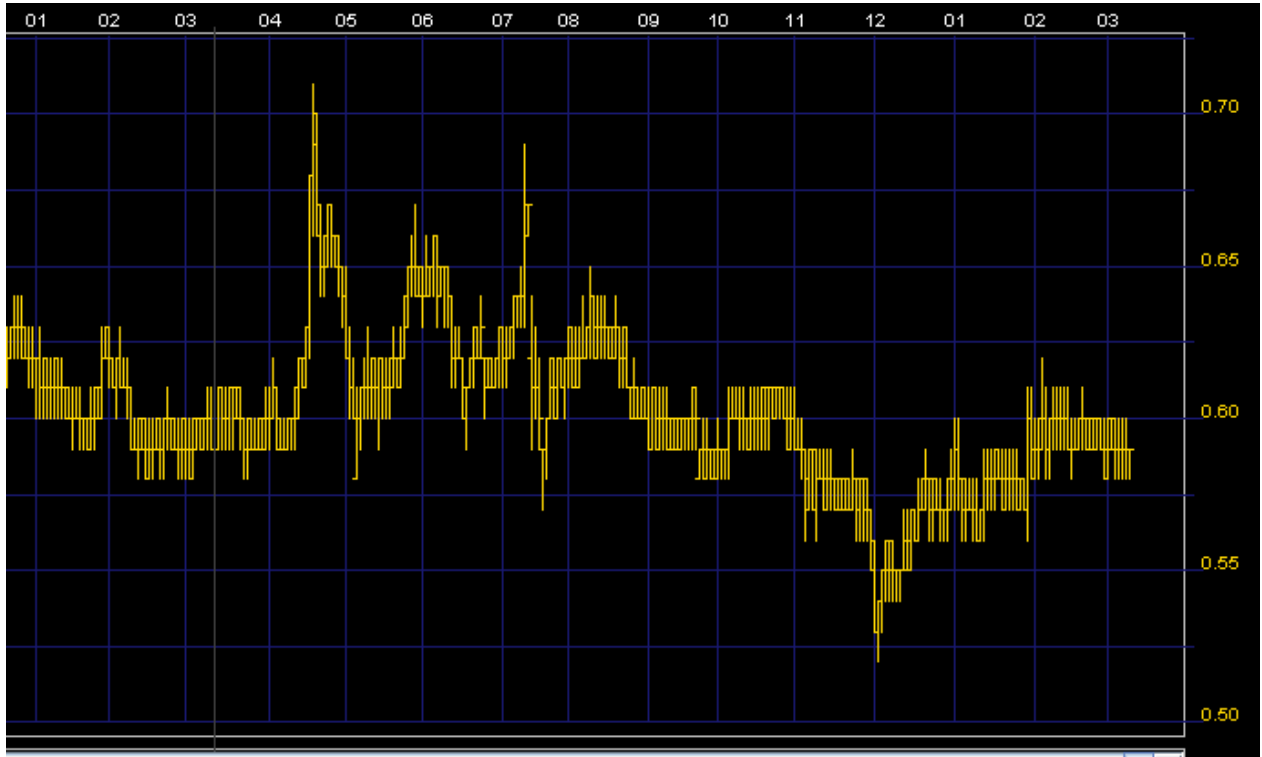
Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değer Tespiti:

Rapor tarihi itibari ile Ümraniye 7392 parselde yer alan arsanın değeri **KDV hariç 40.000.000 TL** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senetlerinin 2016 yılı içerisindeki fiyat hareketleri aşağıdaki grafikte verilmiştir.



FINANSAL TABLOLAR

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 31 ARALIK 2015 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		883.300.575	802.620.933
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	21.013.920	119.059.570
Ticari Alacaklar	6	176.573.882	184.210.330
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	114.962.778	54.167.009
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	61.611.104	130.043.321
Diğer Alacaklar	7	2.285.306	11.956.048
Stoklar	9	481.012.217	309.605.920
Peşin Ödenmiş Giderler	16	116.858.374	128.896.474
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		248.348	1.585.552
Diğer Dönen Varlıklar	17	85.308.528	47.307.039
Duran Varlıklar		1.327.301.847	1.199.216.390
Ticari Alacaklar	6	76.524.439	107.863.219
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,29	75.658.076	75.161.716
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	866.363	32.701.503
Diğer Alacaklar	7	26.390.592	10.970.785
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,29	24.548.255	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.842.337	10.970.785
Stoklar	9	1.005.696.751	861.735.168
Finansal Yatırımlar	4	52.225.271	48.538.782
Özkaynak Yönetimiyle Değerlenen Yatırımlar	10	3.771.464	30.032.750
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	119.574.303	107.705.340
Maddi Duran Varlıklar	12	12.721.135	13.881.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	96.014	120.563
Diğer Duran Varlıklar	17	30.301.878	18.368.631
TOPLAM VARLIKLAR		2.210.602.422	2.001.837.323

KAYNAKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
Kısa Vadeli Yükümlülükler		332.038.481	399.059.102
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	252.945.263	326.308.092
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5,29	8.877.381	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	244.067.882	326.308.092
Ticari Borçlar	6	57.412.909	33.019.863
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,29	1.118.620	1.318.777
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	56.294.289	31.701.086
Çalışanlara Sağlanan			
Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.876.804	404.011
Diğer Borçlar	7	15.388.384	27.725.698
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,29	70.000	865.725
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	15.318.384	26.859.973
Ertelemiş Gelirler	18	-	4.187
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	859.028	678.619
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	859.028	678.619
Türev Araçlar	8	-	7.346.812
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	-	7.346.812
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.556.093	3.571.820
Uzun Vadeli Yükümlülükler		881.272.597	554.205.394
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	595.729.860	301.985.631
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5,29	1.281.170	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	594.448.690	301.985.631
Ertelemiş Gelirler	18	269.674.282	245.125.901
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.565.062	1.282.408
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.565.062	1.282.408
Türev Araçlar	8	14.303.393	5.811.454
- Riskten Korunma Amaçlı Türev Araçlar	8	14.303.393	5.811.454
ÖZKAYNAKLAR		997.291.344	1.048.572.827
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		997.291.344	1.048.572.827
Ödenmiş Sermaye	19	600.000.000	600.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	212.888.864	212.888.864
Geri Alınmış Paylar (-)	19	(5.664.156)	(5.664.156)
Paylara İlişkin Primler/İskontolar	19	62.419.923	62.419.923
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(754.504)	(633.446)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(754.504)	(633.446)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(754.504)	(633.446)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19	(7.397.851)	(11.084.340)
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	19	(7.397.851)	(11.084.340)
- Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	19	(7.397.851)	(11.084.340)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	35.261.185	35.261.185
Geçmiş Yıllar Karları	19	155.384.797	207.605.333
Net Dönem Zararı	19	(54.846.914)	(52.220.536)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.210.602.422	2.001.837.323

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 ve 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	303.522.495	257.445.983
Satışların Maliyeti (-)	20	(232.368.562)	(215.738.326)
BRÜT KAR		71.153.933	41.707.657
Pazarlama Giderleri (-)	21	(41.590.570)	(40.347.601)
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(40.825.367)	(29.192.342)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışları	11	8.498.960	20.445.666
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	42.804.042	49.256.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	24	(11.813.251)	(17.776.849)
ESAS FAALİYET (ZARARI)/KARI		28.227.747	24.093.056
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.462.767	7.621.732
Yatırım Faaliyetlerinden (Gelir)/Giderler		(1.713.031)	3.377.609
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ ESAS FAALİYET (ZARARI) /KARI		27.977.483	35.092.397
Finansman Gelirleri	25	5.813.316	14.225.073
Finanman Giderleri (-)	26	(88.637.713)	(101.538.006)
SÜRDÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ (ZARARI)/KARI		(54.846.914)	(52.220.536)
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(54.846.914)	(52.220.536)
Pay Başına (Kayıp)/Kazanç	28	(0,0914)	(0,0870)
DİĞER KAPSAMLI GELİR:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	15	(121.058)	(95.733)
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme Kazançları/(Kayıpları)		3.686.489	(12.902.714)
DİĞER KAPSAMLI/GELİR		3.565.431	(12.998.447)
TOPLAM KAPSAMLI/GELİR		(51.281.483)	(65.218.983)

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.747.181	167.598.352
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.532.433.271	1.279.046.428
C	İştirakler Diğer Varlıklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	76.258.936 527.308.496	30.032.750 525.159.793
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.208.747.884	2.001.837.323
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	848.675.123	628.293.723
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	14.303.393	13.158.266
H	İlişkili Taraplara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	70.000	865.725
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	995.452.513	1.048.572.827
	Diğer Kaynaklar		350.246.855	310.946.782
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	2.208.747.884	2.001.837.323

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	20.521.910	119.059.570
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	217.322.168	214.148.681
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	10.008.854	52.525.089
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari % 51	69%	64%
3	Yabancı gayrimenkuller, 4 gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	7%	10%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d) Md.24/1(c)	(A3+B1+C1) /D	Azami % 49	0%	0%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	B2/D	Azami % 20	10%	11%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0%	0%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+ J)/İ	Azami % 500	87%	61%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	1%	6%
		III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0%	0%

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