

Avro Net Etki	-16.642.748	16.642.748	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı	Yabancı	Yabancı	Yabancı
	paranın	paranın	paranın	paranın
	değer	değer	değer	değer
	kazanması	kaybetmesi	kazanması	kaybetmesi
31.Ara.15				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-2.654.380	2.654.380	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	-2.654.380	2.654.380	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	-16.455.845	16.455.845	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	-16.455.845	16.455.845	-	-

Faiz oranı riski

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Grup'un finansal yükümlülükleri, Grup'u faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup'un amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük / özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

	30.Haz.16	31.Ara.15
Toplam yükümlülükler	233.430.907	228.854.542
Hazır değerler	-12.787.655	-8.676.396
Net yükümlülük	-220.643.655	-220.178.146
Özkaynaklar	301.122.197	291.638.097

Yatırılan sermaye	52.000.000	52.000.000
Net yükümlülük/öz kaynak oranı	4,24%	4,23%

Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Grup'un süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Grup'un faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Grup'un, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Grup içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

7.1.2. Bölünen Sinpaş Yapı'ya³ ilişkin riskler

Kredi Riski

Grup, vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Ticari alacakların büyük çoğunluğu konut projelerine ilişkin imzalanan satış taahhüdü sözleşmeleri karşılığında alınan avanslara ilişkin alacak senetleridir. Söz konusu ticari alacakların karşılığında Grup'un konutları teslim etme taahhüdü bulunmaktadır, öte yandan ticari alacakların tahsilatında sıkıntı yaşanması durumunda konutlar teslim edilmeyecek olduğundan söz konusu tahsilat riski minimaldir.

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2016	Ticari ve diğer alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili taraf	Diğer taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	317.406.559	721.058.261	67.778.769
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	317.406.559	698.075.205	67.778.769
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	22.983.056	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-

³ Sinpaş Yapı ve bağlı ortaklıkları için bu bölümde "Grup" ibaresi kullanılmıştır.

- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		39.039.821	
-Değer düşüklüğü (-)	-	-39.039.821	-
-Net değer in teminat, vs ile			
güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)			
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer in teminat, vs ile			
güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-
	Ticari ve diğer alacaklar	Bankalardaki	
30 Aralık 2015	İlişkili taraf	Diğer taraf	Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan			
azami kredi riski (A+B+C+D)	294.735.294	738.250.079	68.375.251
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı			
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	294.735.294	709.134.437	68.375.251
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları net defter değeri	-	29.115.642	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı			
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	26.201.318	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-26.201.318	-
-Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-
-Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski	-	-	-

Yukarıdaki tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır. Grup'un kredi riskine maruz finansal aktifleri içerisinde herhangi bir değer düşüklüğüne tabi tutulan varlık bulunmamaktadır. Buna ilaveten Grup'un bilanço dışı kredi riski içeren unsurları ve vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkları bulunmamaktadır.

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların yaşlandırma tablosu:

	30.Haz.16	31.Ara.15
Vadesi 1-3 ay geçmiş	15.637.008	15.369.954
Vadesi 3-6 ay geçmiş	2.434.144	8.565.915
Vadesi 6-12 ay geçmiş	2.875.231	5.179.773
Vadesi 1 yılı geçmiş	2.036.673	-
	22.983.056	29.115.642

Söz konusu alacakların karşılığında taahhüt olarak alınan avanslar bulunduğundan Grup söz konusu vade aşımalarını değer düşüklüğü olarak değerlendirmemektedir. Alacağın tahsil imkanının ortadan kalkması, satış taahhüt sözleşmesinin karşılıklı iptali ile birlikte gerçekleşir ve Grup bu durumda alınan avansları ve karşılığında doğan ticari alacaklarını karşılıklı olarak elimine eder.

Söz konusu vadesi geçmiş alacak konut satışı ile ilgili alacaklar olup tüm alacaklar karşı taraftan tahsil edilmeden Şirket tapu devrini gerçekleştiriyor. Bundan sebeple Şirket bu vadesi geçen alacakları riskli görmektedir.

Likidite Riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir.

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinin vadelerine göre analizi aşağıdaki gibidir:

	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 Yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
30.Haz.16						
Finansal yükümlülükler:						
Finansal borçlanmalar	1.729.805.845	1.884.310.891	239.899.878	379.121.565	1.265.289.448	-
Ticari borçlar	156.576.757	157.454.348	81.190.434	64.349.160	11.914.754	-
Diğer borçlar	53.884.672	53.884.672	1.669.678	18.409.309	33.805.685	-
Toplam	1.946.314.334	2.101.696.971	328.807.050	461.880.034	1.311.009.887	-
	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 Yıl-5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
31.Ara.15						
Finansal yükümlülükler:						
Finansal borçlanmalar	1.633.915.286	1.829.127.147	144.814.693	411.191.636	1.273.120.818	-
Ticari borçlar	217.384.575	218.541.237	112.189.734	94.205.202	12.146.301	-
Diğer borçlar	51.241.155	51.241.155	1.134.660	20.168.487	29.938.008	-
Toplam	1.907.898.969	2.104.267.492	263.497.040	525.565.325	1.315.205.127	-

Piyasa Riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

Döviz kuru riski Grup'un çoğunlukla ABD Doları, Avro ve GBP yükümlülükleri sahip olmasından kaynaklanmaktadır.

Grup'un ayrıca yaptığı işlemlerden doğan yabancı para riski vardır. Bu riskler Grup'un değerleme para birimi dışındaki para birimi cinsinden mal alımı ve satımı yapmasından kaynaklanmaktadır.

Toplam bazında;

	30.Haz.16	31.Ara.15
	(TL Tutarı)	(TL Tutarı)
A. Döviz cinsinden varlıklar	103.710.483	98.379.523
B. Döviz cinsinden yükümlülükler	-1.736.579.130	-1.627.458.009
Net döviz pozisyonu (A+B)	-1.632.868.647	-1.529.078.486

Grup'un yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
Dönen varlıklar	100.911.440	21.063.533	12.414.133	47.081
Ticari alacaklar	30.549.816	9.593.159	859.037	9.913
Parasal finansal varlıklar (kasa, banka hesapları dahil)	62.567.622	9.911.493	10.567.625	6.418
Parasal olmayan finansal varlıklar	7.794.002	1.558.881	987.471	30.750
Duran varlıklar	2.799.043	-	873.500	-
Ticari alacaklar	2.799.043	-	873.500	-
Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam varlıklar	103.710.483	21.063.533	13.287.633	47.081
Kısa vadeli yükümlülükler	-624.172.782	-101.834.118	102.829.103	-
Ticari borçlar	-29.125.001	-2.113.827	-7.180.262	-
Finansal yükümlülükler	-579.745.599	-99.245.555	-91.302.166	-
Parasal olan diğer yükümlülükler	-15.302.182	-474.736	-4.346.675	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	1.112.406.348	-161.588.268	201.234.096	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-1.112.406.348	-161.588.268	-201.234.096	-
Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	1.736.579.130	-263.422.386	304.063.199	-
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	1.632.868.647	-242.358.853	290.775.566	47.081
	31 Aralık 2015			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Diğer
Dönen varlıklar	95.598.346	25.431.451	6.310.532	370.524
Ticari alacaklar	57.045.930	18.111.613	1.332.350	35.094
Parasal finansal varlıklar				

(kasa, banka hesapları dahil)	23.641.063	3.728.429	4.020.182	5.988
Parasal olmayan finansal varlıklar	14.903.353	3.591.409	958.000	329.442
Duran varlıklar	2.789.177	400.000	511.750	-
Ticari alacaklar	1.163.040	400.000	-	-
Parasal finansal varlıklar	1.626.137	-	511.750	-
Diğer	-	-	-	-
Toplam varlıklar	98.379.523	25.831.451	6.822.282	370.524
Kısa vadeli yükümlülükler	-501.612.458	-98.089.253	-67.882.220	-164.067
Ticari borçlar	-24.933.512	-1.613.858	-6.268.508	-74.929
Finansal yükümlülükler	-465.126.616	-95.925.738	-58.601.756	-
Parasal olan diğer yükümlülükler	-10.818.837	-549.657	-2.884.800	-12.536
Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-733.493	-	-127.156	-76.602
Uzun vadeli yükümlülükler	-1.125.845.551	-204.601.689	167.090.156	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	-1.125.845.551	-204.601.689	-167.090.156	-
Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-1.627.458.009	-302.690.942	234.972.376	-164.067
Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu	-1.529.078.486	-276.859.491	-	206.457

Aşağıdaki tablo Şirket'in ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışı/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı değer kazanması	Yabancı değer kaybetmesi	Yabancı değer kazanması	Yabancı değer kaybetmesi
30.Haz.16				
ABD Dolarının %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-70.128.958	70.128.958	-70.128.958	70.128.958
ABD Doları riskinden korunan kısmı	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	-70.128.958	70.128.958	-70.128.958	70.128.958
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	-93.176.122	93.176.122	-93.176.122	93.176.122
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	-93.176.122	93.176.122	-93.176.122	93.176.122
Diğer döviz kurunun %10 değişmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	18.215	-18.215	18.215	-18.215
Diğer döviz riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Diğer Net Etki	18.215	-18.215	18.215	-18.215

Toplam	- 163.286.865	163.286.86 5	- 163.286.865	163.286.86 5
-	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31.Ara.15				
ABD Dolarının %10 değişmesi halinde ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	-80.499.666	80.499.666	-80.499.666	80.499.666
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	-80.499.666	80.499.666	-80.499.666	80.499.666
Avro kurunun %10 değişmesi halinde Avro net varlık/yükümlülüğü	-72.496.974	72.496.974	-72.496.974	72.496.974
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	-72.496.974	72.496.974	-72.496.974	72.496.974
Diğer döviz kurunun %10 değişmesi halinde				
Diğer döviz net varlık/yükümlülüğü	88.791	-88.791	88.791	-88.791
Diğer döviz riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Diğer Net Etki	88.791	-88.791	88.791	-88.791
Toplam	- 152.907.849	152.907.849	- 152.907.849	152.907.849

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemler kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların "sabit faiz/değişken faiz", "kısa vade/uzun vade" ve "TL/yabancı para" dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Grup'un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler bulunmamaktadır ve faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmamaktadır.

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

Sabit faizli finansal araçlar

	ABD		
30.Haz.16	Doları	Avro	TL
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri (%)	-	-	4,75

Yükümlülükler			
Finansal borçlar (%)	5,14	3,89	10,7
	ABD		
31.Ara.15	Doları	Avro	TL
Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri (%)	-	-	4
Yükümlülükler			
Finansal borçlar (%)	5,41	3,72	10,44

Değişken faizli finansal araçlar

Grup'un 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla değişken faizli finansal araçları bulunmamaktadır.

Grup'un finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30.Haz.16	31.Ara.15
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	20.222.968	217.461
Finansal borçlar	1.729.805.845	1.633.915.286

Sermaye yönetimi

	30.Haz.16	31.Ara.15
Toplam yükümlülükler	2.735.440.872	2.673.340.244
Hazır değerler	-68.431.044	-68.760.579
Net yükümlülük	2.667.009.828	2.604.579.665
Özkaynaklar	344.127.369	338.787.088
Toplam kaynaklar	3.011.137.197	2.943.366.753
Net yükümlülük/ toplam kaynaklar oranı (%)	89	88

Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Grup'un süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Grup'un faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Grup'un, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Grup içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

7.2. Devralan/bölünen şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

7.2.1. Gayrimenkul yatırımlarına ilişkin genel riskler

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün kötüye gitmesi durumunda talepte azalma ve dolayısıyla doluluk oranları ile kira ve/veya satış gelirlerinde gerileme yaşanabilir.

7.2.2. Yatırımların likit olmaması

Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması nedeniyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski mevcuttur. Bu durum şirketin mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

7.2.3. Coğrafi etkenler

Ülkemiz deprem kuşağında yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmekte ve şirket portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa da, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

7.2.4. Gayrimenkul değerlerinin değişkenliği

GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği subjektiftir. Değerleme çalışmalarında çeşitli varsayımlar yapıldığından, bulunan değer ile gayrimenkulün fiilen devri durumunda ortaya çıkabilecek fiyat farklı olabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar düzenli olarak bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmektedir. Genel olarak konjonktürde meydana gelebilecek gelişmeler, piyasaya dair olumsuz sonuçlar neticede varlığın değerinde olumsuz etkilere neden olabilir. Varlıkların değeri süreklilik arz etmeyebilir.

Ayrıca, kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik gösterebilir.

7.2.5. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşa edilmesi, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

7.2.6. Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden her hangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

7.2.7. Maliyetler

Genel ekonomik duruma bağlı olarak maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

7.2.8. İnşaatlara ilişkin riskler

İnşaat projelerinin hızla başlanılıp, bitirilmesi ve en kısa sürede teslim edilmesi üzerinde özellikle, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması, Ortaklığın hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri vaktinde bitirebilmesi, projenin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin söz konusu olması şeklinde özetlenebilecek faktörler son derece önemli rol oynamaktadır.

7.2.9. Proje geliştirmek için uygun arazilerin bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulamaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

7.2.10. GYO statüsünün ve buna bağlı vergi avantajlarının kaybedilme riski

Servet GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket'in GYO statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dâhil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi, GYO'lara tanınan vergi avantajlarının kaldırılması ve/veya vergilendirme oranları dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli derecede etkileyebilir.

7.3. Devrolunan/ bölünme nedeniyle oluşan şirkete ve faaliyetlerine ilişkin riskler

Devralan Servet GYO'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler yukarıda açıklanmış olup, bölünme nedeniyle ayrı bir şirket oluşması söz konusu değildir.

7.4. Devrolunan/ bölünme nedeniyle oluşan şirketin içinde bulunduğu sektöre ilişkin riskler

Devralan Servet GYO'ya ve faaliyetlerine ilişkin riskler yukarıda açıklanmış olup, bölünme nedeniyle ayrı bir şirket oluşması söz konusu değildir.

7.5. Bölünme nedeniyle ihraç edilecek paylara ilişkin riskler

7.5.1. Piyasa Riski

İkincil piyasada işlem gören payların, piyasa koşullarına veya özel koşullara bağlı olarak, fiyatlarının artması ya da azalmasıdır. Payların işlem göreceği piyasanın likiditesini dengeleyecek bir piyasa yapıcısı bulunmamaktadır. Şirkete özel olan sebepler veya sermaye piyasaları ve ekonomik gelişmelerden kaynaklı genel sebepler nedeniyle pay fiyatları dalgalanmalara maruz kalabilir.

7.5.2. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler

Payları borsada işlem gören şirketler, karı nakit veya hisse senedi olarak dağıtma ya da dağıtmadan şirket bünyesinde bırakma konusunda serbesttir. Bu sebeple şirket kar elde etse bile şirket genel kurulu kar dağıtmama kararı alabilir. Ayrıca ortaklığın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir veya zarar edebilir.

7.6. Bölünme işlemine ilişkin riskler

7.6.1. Değerleme riskleri

Kısmi bölünme ve devir işleminde Uzman Kuruluş Raporu ile bir yandan Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin değeri tespit edilirken diğer yandan da Sinpaş Yapı tarafından Servet GYO'ya devredilen varlık ve yükümlülüklerin değeri tespit edilmektedir. Buna göre Servet GYO'nun sermayesinde yapılması gereken artış ve Sinpaş Yapı hissedarlarına verilecek pay miktarı hesaplanmaktadır. Değerleme işlemi doğası gereği öznel ve belirsizdir ve bağımsız uzman kuruluş tarafından takdir edilen değerler, malvarlıklarının mevcut veya ilerideki değerini tam olarak yansıtmayabilir.

7.6.2. Vergi istisnaları

Kısmi bölünme ve devir işlemi 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri kapsamında yapılacaktır. Buna göre kurumlar vergisi, KDV, harçlar ve damga vergisi bakımından vergi kanunlarında tanımlanmış olan istisnalardan yararlanılabilecektir. Öte yandan bu istisnalardan yararlanabilmek için izlenmesi gereken prosedür ve işlemler doğru bir şekilde yerine getirilemediği takdirde, istisnadan faydalanma hakkının kaybedilme riski bulunmaktadır.

7.6.3. Vergi borçları

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 20. maddesinin 2. fıkrasının (b) bendi uyarınca bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumlar, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olmaktadır. Aynı maddenin 3. fıkrasında ise bölünen kurumun varlıklarını devralan kurumların, bölünen kurumun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldıkları varlıkların emsal bedeli ile sınırlı olarak müteselsilen sorumlu oldukları ifade edilmektedir. Buna göre devralan Servet GYO, bölünen Sinpaş Yapı'nın bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından devraldığı varlıkların emsal bedeli kadar müteselsilen sorumlu olacaktır.

7.7. Diğer riskler

7.7.1. Sulanma Etkisi

Kısmi bölünme ve devir işlemi ile Servet GYO'nun sermayesi artılacak ve artırılan sermaye karşılığı çıkarılan yeni paylar mevcut pay sahiplerinin yeni pay alma hakkı kısıtlanmak suretiyle devredilen varlıklar karşılığında Sinpaş Yapı'nın hissedarlarına verilecektir. Bu işlem mevcut pay sahiplerinin Şirket sermayesinde sahip oldukları pay oranlarının azalmasına neden olacaktır.

8. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLER HAKKINDA BİLGİLER

8.1. Bölünmeye taraf şirketler hakkında genel bilgi

8.1.1. Bölünmeye taraf şirketlerin ticaret unvanları

- Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

8.1.2. Bölünmeye taraf şirketlerin kayıtlı olduğu ticaret sicili ve sicil numaraları

- Servet GYO: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü / 699367
- Sinpaş Yapı: İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü / 247495

8.1.3. Bölünmeye taraf şirketlerin kuruluş tarihleri ve süresiz değilse, öngörülen süreleri

- Servet GYO: 18.05.2009 - Süresiz
- Sinpaş Yapı: 09.08.1988 - Süresiz

8.1.4. Bölünmeye taraf şirketlerin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke, kayıtlı merkezinin ve fiili yönetim merkezinin adresi, internet adresi ve telefon ve faks numaraları

- Servet GYO Türkiye'de kurulu, Türkiye kanunlarına göre faaliyet gösteren halka açık bir anonim şirkettir. Şirketin kayıtlı merkezi ve aynı zamanda fiili yönetim merkezinin adresi Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349 Darıpaçe Beşiktaş İstanbul olup telefon numarası 0212 310 27 00 faks numarası 0212 258 24 99 ve internet adresi www.servetgyo.com.tr dir.
- Sinpaş Yapı Türkiye'de kurulu, Türkiye kanunlarına göre faaliyet gösteren halka açık olmayan bir anonim şirkettir. Şirketin kayıtlı merkezi ve aynı zamanda fiili yönetim merkezinin adresi Sinpaş

Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349 Darphane Beşiktaş İstanbul olup telefon numarası 0212 310 27 00 faks numarası 0212 259 87 18 ve internet adresi www.sinpasyapi.com.tr'dir.

8.2. Yatırımlar:

8.2.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin önemli yatırımları ve bu yatırımların finansman şekilleri hakkında bilgi

Servet GYO

Servet GYO portföyünde beş adet bina bulunmaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite Sosyal Tesisleri	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanabilir Alan (m ²)	62.805	20.019	14.864	8.430	7.282	113.400
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	162.604.719	49.406.080	36.616.125	15.258.300	23.592.192	287.477.416
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	11.025.327	3.890.729	2.259.738	1.213.920	1.297.571	19.687.285
Doluluk Oranı (31.12.2015)	93%	100%	100%	100%	35%	89%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.720
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.539
Kiralanabilir Alan (m ²)	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.764
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	162.604.719	29.643.648	20.798.904	11.596.308	11.477.601	236.121.180
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	11.025.327	2.334.437	1.283.589	922.579	631.268	16.197.200

Servet GYO portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında;

1. Borsada işlem gören 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'üne denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 30.06.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,63 TL ve buna göre toplam değeri 13.768.603,38 TL'dir.
2. Borsada işlem gören 23.279.000 adet Saf GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Saf GYO'nun sermayesinin %2,63'üne denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 30.06.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,87 TL ve buna göre toplam değeri 20.286.334,00 TL'dir.
3. Ayrıca Deko Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin %53,6'sına, Deko Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deko Lojistik kuruluşu akabinde 49.623.000 EUR kredi kullanarak OSWE'ye aktarmış ve OSWE bu finansmanla Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi 2013 yılı Aralık ayında satın almıştır. OSWE 01.01.2014 tarihi itibariyle söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deko Lojistik şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Servet GYO söz konusu tesisin dolaylı olarak %50,4'üne sahip duruma gelmiştir.

Servet GYO yukarıda özetlenen yatırımlarını ağırlıklı olarak özsermaye ile ve buna ilave olarak kısmen de borçlanma yoluyla finanse etmiştir. 30.06.2016 tarihi itibariyle Servet GYO ve bağlı ortaklıklarının konsolide özsermayesi 301.122.197 TL olup, kısa ve uzun vadeli borçlanmaları toplamı ise 195.617.108 TL'dir.

Sinpaş Yapı

Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir. Sinpaş Yapı'nın iştirakleri arasında Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yanı sıra sanayi ve hizmet sektörlerinde faaliyet gösteren çeşitli şirketler bulunmaktadır.

Sinpaş Yapı'nın gayrimenkul portföyünde ise Altınoran, Marina Ankara, Liva Turkuaz, Sinpaş Palas, Sinpaş Köyçeğiz, Aquacity Denizli, İş Modern, Flatois ve Topkapı Ticaret Merkezi projeleri öne çıkmaktadır.



Sinpaş Yapı yukarıda özetlenen yatırımlarını özsermaye ve borçlanma yoluyla finanse etmiştir. 30.06.2016 tarihi itibarıyla Sinpaş Yapı ve bağlı ortaklıklarının konsolide özsermayesi 344.127.369 TL olup, kısa ve uzun vadeli borçlanmaları toplamı ise 1.729.805.845 TL'dir.

8.2.2. Bölünmeye taraf şirketler tarafından yapılmakta olan yatırımların niteliği, tamamlanma derecesi, coğrafi dağılımı ve finansman şekli hakkında bilgi

Servet GYO'nun sahip olduğu tüm gayrimenkullerde yatırımlar tamamlanmış ve işletmeye alınmış durumdadır. Sinpaş Yapı tarafından kısmi bölünme suretiyle Servet GYO'ya devredilecek olan Flatofis A Blok da yine yatırımı tamamlanmış ve işletmeye alınmış olan bir gayrimenkuldür. Bu gayrimenkullerin tamamı İstanbul'da yer almaktadır. Bu gayrimenkuller için gereken yatırım harcamaları kısmen özsermaye ve kısmen borçlanma yoluyla finanse edilmiştir.

8.2.3. Bölünmeye taraf şirketlerin yönetim organı tarafından geleceğe yönelik önemli yatırımları hakkında bağlayıcı olarak alınan kararlar, yapılan sözleşmeler ve diğer girişimler hakkında bilgi

Yoktur.

9. FAALİYETLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

9.1. Bölünmeye taraf şirketlerin ana faaliyet alanları

Servet GYO SPK mevzuatına göre gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir.

9.1.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibarıyla ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde bölünmeye taraf şirketlerin faaliyetleri hakkında bilgi

Servet GYO

Satış gelirleri (Kira Geliri)	1 Ocak - 30 Haziran 2016		1 Ocak - 30 Haziran 2015	
	TL	%	TL	%
Neckerman Areal	19.114.191	70%	8.224.722	52%
Deposite Outlet Center	5.804.725	21%	5.532.185	35%
Çelik Törün İş Merkezi	1.239.726	5%	981.861	6%
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	652.394	2%	622.254	4%
Çelik Özer İş Merkezi	612.698	2%	553.779	3%
Toplam	27.423.734	100%	15.914.801	100%

Sinpaş Yapı

Satış gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2016		1 Ocak - 30 Haziran 2015	
	TL	%	TL	%
Konut satışları	170.191.662	42%	312.524.231	57%
- Altın Oran Projesi	101.347.620	25%	221.598.422	41%
- Köyceğiz Projesi	53.366.835	13%	8.185.883	1%
- Sultanbeyli Liva Projesi	13.777.554	3%	82.739.926	15%
- Diğer Projeler	1.699.653	0%	-	-
Yapı malzemesi satışları	187.162.330	46%	168.547.044	31%
Mineral satışları	26.788.313	7%	22.423.780	4%
Kira gelirleri	15.852.752	4%	15.119.552	3%
Hizmet gelirleri	3.908.142	1%	29.967.427	5%
Diğer gelirler	3.643.015	1%	3.985.827	1%
İndirimler ve iskontolar	3.283.585	-1%	-6.620.205	-1%
Toplam	404.262.629	100%	545.947.656	100%

9.1.2. Araştırma ve geliştirme süreci devam eden önemli nitelikte ürün ve hizmetler ile söz konusu ürün ve hizmetlere ilişkin araştırma ve geliştirme sürecinde geline aşama hakkında ticari sırrı açığa çıkarmayacak nitelikte kamuya duyurulmuş bilgi

Yoktur.

9.2. Başlıca sektörler/pazarlar

9.2.1. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve bölünmeye taraf şirketlerin bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Yoktur.

9.2.2. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin net satış tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi

Yoktur.

9.3. Madde 9.1. ve 9.2.'de sayılan bilgilerin olağanüstü unsurlardan etkilenme durumu hakkında bilgi

Yoktur.

9.4. Bölünmeye taraf şirketlerin ticari faaliyetleri ve karlılığı açısından önemli olan patent, lisans, sınai-ticari, finansal vb. anlaşmalar ile bölünmeye taraf şirketlerin faaliyetlerinin ve finansal durumunun ne ölçüde bu anlaşmalara bağlı olduğuna ya da yeni üretim süreçlerine ilişkin özet bilgi

Yoktur.

9.5. Bölünmeye taraf şirketlerin rekabet durumlarına ilişkin olarak yaptığı açıklamaların dayanağı

Yoktur.

9.6. Son 12 ayda finansal durumu önemli ölçüde etkilemiş veya etkileyebilecek, işe ara verme haline ilişkin bilgiler

Yoktur.

10. GRUP HAKKINDA BİLGİLER

10.1. Bölünmeye taraf şirketlerin dahil olduğu grup hakkında özet bilgi, grup şirketlerinin faaliyet konuları, bölünmeye taraf şirketlerle olan ilişkileri ve bölünmeye taraf şirketlerin grup içindeki yeri

Ortaklığın dâhil olduğu Sinpaş Grubunun temelleri, 1974 yılında Sinpaş Yapı ile Ankara'da atılmıştır. Sinpaş Yapı gayrimenkul ve inşaat alanlarında faaliyet gösteren ve aynı zamanda gayrimenkul ve yapı malzemeleri alanında pek çok iştirak şirketi de bulunan bir anonim şirkettir.

Grubun şirketleri içerisinde öne çıkan firmalar aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bölünmeye taraf şirketler grupta yer alan diğer firmalarla ürün tedariki, inşaat taahhüt hizmetleri, gayrimenkul alım satım ve kiralama gibi konularda ticari ilişki kurabilmektedir.

- Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
- Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Seranit Granit Seramik San. A.Ş.
- Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.
- Arı Finansal Kiralama A.Ş.
- Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Tic. A.Ş.
- Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş.
- Mikron-s Mikronize Mineral End. ve Tic. A.Ş.
- GYY Elektrik Üretim A.Ş.
- Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.
- Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.
- Simya Rezidans ve Yönetim A.Ş.



10.2. Bölünmeye taraf şirketlerin doğrudan veya dolaylı önemli bağlı ortaklıklarının dökümü

10.2.1. Servet GYO

- Deks Yatırım Anonim Şirketi
- OSWE Real Estate GMBH

10.2.2. Sinpaş Yapı

- Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.
- Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi Madencilik ve Ticaret A.Ş.
- GYY Elektrik Üretim A.Ş.
- Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.
- Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd. Şti.

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR HAKKINDA BİLGİLER

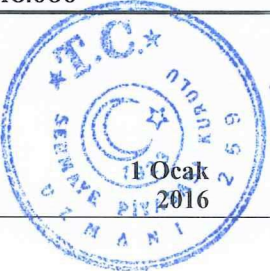
11.1. İşleme esas finansal tablo dönemi itibariyle bölünmeye taraf şirketlerin finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dâhil olmak üzere sahip olduğu önemli maddi duran varlıklara ilişkin bilgi

11.1.1. Servet GYO

	1 Ocak 2016	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	30 Haziran 2016
Maliyet				
Demirbaşlar	301.951	203.814	510	506.275
Taşıtlar	297.656	-	549	298.205
Toplam	599.607	203.814	1.059	804.480
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(110.816)	(31.634)	(140)	(142.590)
Taşıtlar	(103.310)	(27.378)	(164)	(130.852)
Toplam	(214.126)	(59.012)	(304)	(273.442)
Net defter değeri	385.482			531.038

	1 Ocak 2015	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	30 Haziran 2015
Maliyet				
Demirbaşlar	277.319	14.001	1.516	292.836
Taşıtlar	265.992	-	3.854	269.846
Toplam	543.311	14.001	5.370	562.682
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(36.084)	(23.121)	(262)	(59.467)
Taşıtlar	(59.167)	(26.931)	(347)	(86.445)
Toplam	(95.251)	(50.052)	(609)	(145.912)
Net defter değeri	448.060			416.770

11.1.2. Sinpaş Yapı



1 Ocak 2016

İlaveler

30 Haziran 2016

Cıkarışlar



SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

D. Nispetiye Mah. Cennetözü Sk. No: 36 Kat: 3 - 34398 Beşiktaş - İSTANBUL

Tel: 0212 238 2478 Fax: 0212 238 2479

Medideyeköy V.D. 764037555 Mersis No: 0764007234500014



SINPAŞ

YAPI ENDÜSTRİSİ ve TİC. A.Ş.

D. Nispetiye Mah. Cennetözü Sk. No: 36 Beşiktaş/İST.

Büyük M. Cıkarışlar V.D. 771 000 8896

Mersis No: 0771000889600017

www.sinpas.com.tr

Maliyet:				
Arazi ve arsalar	37.384.747	-	-	37.384.747
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	633.412	-	-	633.412
Binalar	91.788.090	30.826	-	91.818.916
Makine, tesis ve cihazlar	217.440.921	1.192.594	-	218.633.515
Taşıtlar	5.993.138	981	(546.615)	5.447.504
Döşeme ve demirbaşlar	29.198.090	2.941.983	-	32.140.073
Özel maliyetler	5.771.426	83.432	-	5.854.858
Yapılmakta olan yatırımlar	2.138.509	478.835	(584.243)	2.033.101
	390.348.333	4.728.651	(1.130.858)	393.946.126

Birikmiş amortisman:				
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(163.214)	(19.582)	-	(182.796)
Binalar	(12.516.534)	(944.583)	-	(13.461.117)
Makine, tesis ve cihazlar	(126.897.125)	(6.917.088)	-	(133.814.213)
Taşıtlar	(3.616.818)	(216.660)	411.499	(3.421.979)
Döşeme ve demirbaşlar	(15.986.973)	(1.463.854)	134.965	(17.315.862)
Özel maliyetler	(4.480.353)	(289.188)	-	(4.769.541)
	(163.661.017)	(9.850.955)	546.464	(172.965.508)

Net defter değeri	226.687.316			220.980.618
--------------------------	--------------------	--	--	--------------------

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler(*)	30 Haziran 2015
Maliyet:					
Arazi ve arsalar	37.384.747	-	-	-	37.384.747
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	633.412	-	-	-	633.412
Binalar	106.273.027	162.582		(7.843.893)	98.591.716
Makine, tesis ve cihazlar	207.359.929	7.698.455	(18.440)		215.039.944
Taşıtlar	6.194.194	241.123	(67.581)		6.367.736
Döşeme ve demirbaşlar	24.886.333	2.494.623	(278.822)		27.102.134
Özel maliyetler	5.130.218	1.411.610	(1.180.281)		5.361.547
Yapılmakta olan yatırımlar	1.921.778	115.508	-		2.037.286
	389.783.638	12.123.901	(1.545.124)	(7.843.893)	392.518.522

Birikmiş amortisman:					
Yeraltı ve yerüstü düzenlemeleri	(124.244)	(19.387)	-	-	(143.631)
Binalar	(11.285.712)	(1.071.510)	-	575.888	(11.781.334)
Makine, tesis ve cihazlar	(113.315.901)	(7.741.269)	36.880		(121.020.290)
Taşıtlar	(3.284.234)	(447.730)	66.457		(3.665.507)
Döşeme ve demirbaşlar	(13.440.829)	(1.377.280)	494.954		(14.323.155)
Özel maliyetler	(4.126.090)	(234.121)	310.932		(4.049.279)
	(145.577.010)	(10.891.297)	909.223	575.888	(154.983.196)

Net defter değeri	244.206.628				237.535.326
--------------------------	--------------------	--	--	--	--------------------

11.2. Maddi duran varlıklar üzerinde yer alan kısıtlamalar, aynı haklar ve ipotek tutarları hakkında bilgi

11.2.1. Servet GYO

30 Haziran 2016 ve 30 Haziran 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.



11.2.2. Sinpaş Yapı

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un arsa ve binaları üzerinde banka kredilerine teminat olması amacıyla finans kuruluşları lehine ve diğer kuruluşlara verilen toplam 480.979.646 TL (31 Aralık 2015: 495.656.949 TL) tutarında ipotek bulunmaktadır. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla Grup'un tesis, makine ve cihazlarının 25.150.906 TL'lik kısmı finansal kiralama yöntemiyle iktisap edilmiş olup 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla ilgili sabit kıymetlerin net defter değeri 15.593.136 TL'dir (31 Aralık 2015: İktisap edilen tutar: 22.332.074 TL-Net defter değeri: 14.902.214 TL).

11.3. Maddi duran varlıkların rayiç/gerçeğe uygun değerinin bilinmesi halinde bu değer ve dayandığı değer tespit raporu hakkında bilgi

Yoktur.

12. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

12.1. Finansal durum ve faaliyet sonuçları

Bölünme işlemine taraf şirketlerin finansal durum ve faaliyetleri hakkında 6.2 maddesinde bilgi verilmiştir.

12.2. Bölünmeye taraf şirketlerin borçluluk durumu

12.2.1. Servet GYO

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2016	31.12.2015
Kısa vadeli yükümlülükler	64.021.337	55.329.819
Garantili	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	64.021.337	55.329.819

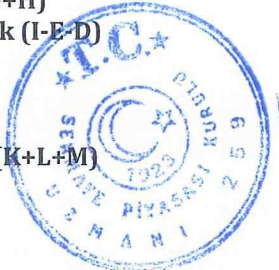
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	169.409.570	173.524.723
Garantili	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	169.409.570	173.524.723

Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı

Özkaynaklar	301.122.197	291.638.097
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	52.000.000	52.000.000
Yasal yedekler	4.921.466	4.469.879
Diğer yedekler	244.200.731	235.168.218

TOPLAM KAYNAKLAR

Net Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2016	31.12.2015
A. Nakit	12.787.655	8.676.396
B. Nakit Benzerleri	-	-
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-
D. Likidite (A+B+C)	12.787.655	8.676.396
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	49.962.564	40.943.051
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	-	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	49.962.564	40.943.051
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	37.174.909	32.266.655
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	145.654.544	152.524.800
L. Tahviller	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	145.654.544	152.524.800
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	195.617.108	193.467.851



12.2.2. Sinpaş Yapı

Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2016	31.12.2015
Kısa vadeli yükümlülükler	1.558.781.592	1.481.430.499
Garantili	9.500.000	9.500.000
Teminatlı	764.383.065	712.040.604
Garantisiz/Teminatsız	784.898.527	759.889.895
Uzun vadeli yükümlülükler (uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	1.194.434.231	1.206.847.026
Garantili	-	-
Teminatlı	-	-
Garantisiz/Teminatsız	1.194.434.231	1.206.847.026
Kısa ve Uzun Vadeli Yükümlülükler Toplamı		
Özkaynaklar	344.127.369	338.787.088
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	200.000.000	200.000.000
Yasal yedekler	38.570.312	38.570.312
Diğer yedekler	105.557.057	100.216.776
TOPLAM KAYNAKLAR	3.097.343.192	3.027.064.613
Net Borçluluk Durumu (TL)	30.06.2016	31.12.2015
A. Nakit	68.359.093	68.623.285
B. Nakit Benzerleri	71.951	137.294
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	-	-
D. Likidite (A+B+C)	68.431.044	68.760.579
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-	2.789.975
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	172.669.570	84.454.033
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	407.633.385	380.845.689
H. Diğer Kısa Vadeli Finansal Borçlar	14.145.044	14.342.087
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	594.447.999	479.641.809
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	526.016.955	408.091.255
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	1.127.170.509	1.139.328.216
L. Tahviller	-	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	8.100.531	14.836.742
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	1.135.271.040	1.154.164.958
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	1.729.719.039	1.633.806.767

13. BÖLÜNMEYE TARAF ŞİRKETLERİN FON KAYNAKLARI

13.1. Kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi

13.1.1. Servet GYO

30 Haziran 2016	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,99	ABD Doları	8.482.595	24.545.237
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor (6 aylık)	Avro	5.383.587	17.251.167
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,60	Avro	2.548.421	8.166.160

Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor (6 aylık)	Avro	45.454.545	145.654.544
Toplam banka kredileri				195.617.108

31 Aralık 2015	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,99	ABD Doları	8.253.337	23.997.403
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,60	Avro	4.462.209	14.179.115
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	870.636	2.766.533
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	48.000.000	152.524.800
Toplam banka kredileri				193.467.851

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
1 yıla kadar	49.962.563	40.943.051
1 - 2 yıl	29.130.912	41.597.673
2 - 5 yıl	87.392.736	83.195.345
5 yıl ve üzeri	29.130.897	27.731.782
Toplam	195.617.108	193.467.851

13.1.2. Sinpaş Yapı

a) Banka kredileri:

		30Haziran 2016		31Aralık2015		
	Yıllık efektif faiz	Orjinal yabancı para	TL	Orjinal yabancı para	TL	
Kısa vadeli						
ABD Doları	4,56	36.941.698	106.894.497	5,60	29.045.960	84.454.033
Avro cinsinden	3,89	18.922.015	60.633.703	-	-	-
TL cinsinden	10,44	5.141.370	5.141.370	-	-	-
			172.669.570	84.454.033		
Uzun vadeli						
ABD Doları	5,72	58.996.299	170.711.691	5,41	63.576.354	184.854.607
Avro cinsinden	3,88	70.955.041	227.368.331	3,72	57.110.992	181.475.889
TL krediler	10,96	9.553.363	9.553.363	10,44	14.515.193	14.515.193

			407.633.385			380.845.689
Uzun vadeli						
ABD Doları	5,72	159.951.534	462.835.759	5,41	201.264.434	585.196.468
Avro cinsinden	3,88	200.185.488	641.474.379	3,72	165.474.679	525.812.341
TL krediler	10,96	22.860.371	22.860.371	10,44	28.319.407	28.319.407
			1.127.170.509			1.139.328.216

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin yıl bazında vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
2016	295.919.197	465.299.722
2017	373.750.732	421.332.869
2018	543.298.053	434.944.745
2019	294.233.553	254.828.356
2020	164.451.655	28.222.246
2021 ve sonrası	35.820.274	-
	1.707.473.464	1.604.627.938

b) Finansal kiralama yükümlülükleri

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin gelecekteki ödemeleri ve net defter değeri aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2016	Gelecekteki Asgari kira ödemeleri	Faiz	Asgari kira ödemelerinin net bugünkü değeri
1 yıldan az	14.497.677	(352.632)	14.145.045
1-3 yıl arası	8.741.711	(641.181)	8.100.530
	23.239.388	(993.813)	22.245.575
31 Aralık 2015	Gelecekteki Asgari kira ödemeleri	Faiz	Asgari kira ödemelerinin net bugünkü değeri
1 yıldan az	15.427.230	(1.085.143)	14.342.087
1-3 yıl arası	15.354.542	(517.800)	14.836.742
	30.781.772	(1.602.943)	29.178.829

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla finansal kiralama yükümlülüklerinin 14.306.803 TL'si ABD Doları (31 Aralık 2015: 19.308.438 TL), 7.926.782 TL'si Avro cinsinden (31 Aralık 2015: 9.870.391 TL) olup yıllık ortalama efektif faiz oranları sırasıyla %6,31 ve %5,42'dir (31 Aralık 2015: %7,29 ve %6,21).