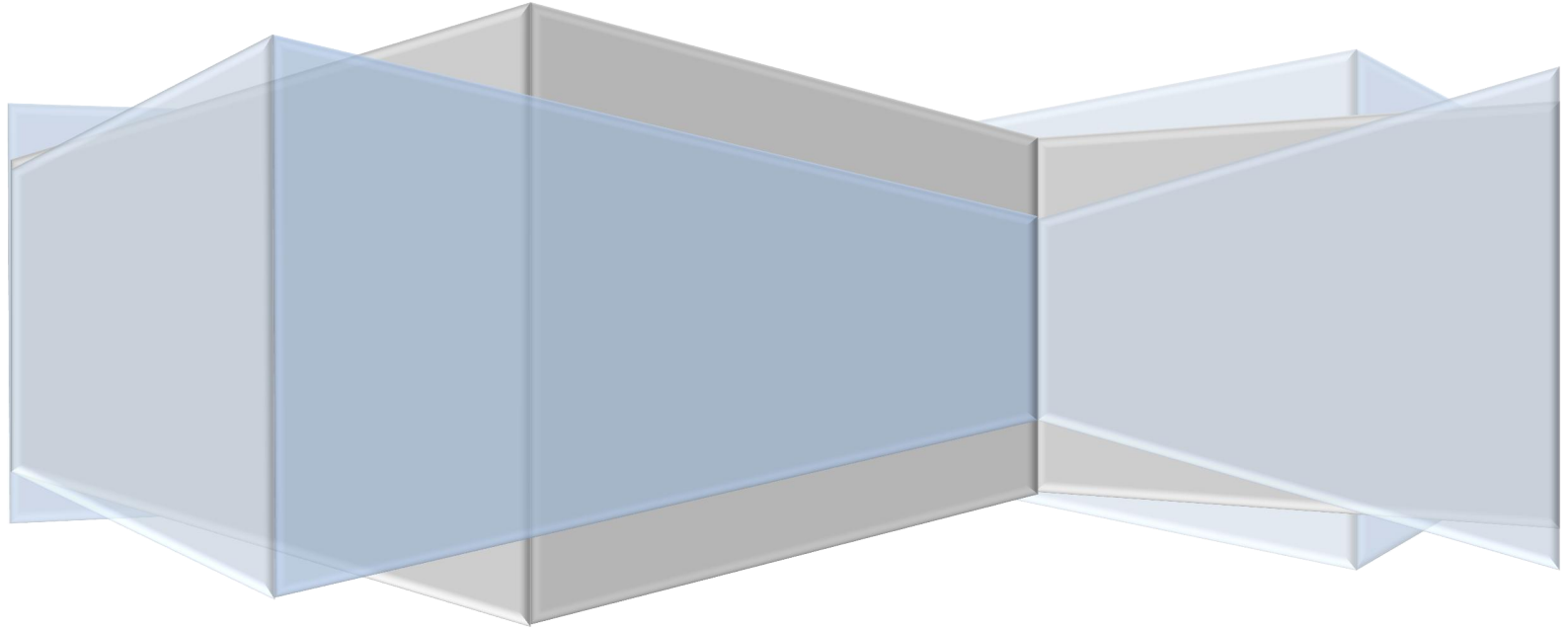




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2014 – 30.09.2014 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	2
1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	2
1.2. TARİHÇE.....	2
1.3. ORTAKLIK YAPISI.....	3
1.4. YÖNETİM KURULU.....	3
1.5. YATIRIM STRATEJİSİ.....	5
1.6. KOMİTELER.....	6
1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	6
1.6.2. DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	6
1.6.3. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	7
1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	7
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	8
2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	8
2.2. DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	8
2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	9
2.4. ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5. ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6. İŞTİRAKLAR.....	9
2.6.1. SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....	9
2.6.2. DEKS LOJİSTİK VE YATIRIM A.Ş.....	10
2.7. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	10
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
4.1. HALKA ARZ.....	12
4.2. KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	12
4.3. 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	13
4.4. DEPOSİTE SOSYAL TESİSLERİNİN SATIN ALINMASI.....	13
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	14
5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU-BİLANÇO.....	14
5.2. KAR-ZARAR TABLOSU.....	16
5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	17
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	18

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 38 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Servet GYO, ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

Şirketin ana yatırım stratejisi sahip olduğu binaları en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütmeqdır. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda satarak nakde de çevirebilmektedir.

Şirket organizasyonel olarak muhasebe, finans ve hukuk işleri gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir.

Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul  
Telefon : 212 310 2700  
Faks : 212 258 2499  
Web Sitesi : www.servetgyo.com.tr

## 1.2. TARİHÇE

Servet GYO 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır.

2009 yılı sonunda toplam 33.201.717 TL değerinde olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş buna ilave olarak 9.798.283 TL de nakit sermaye konularak Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Doğu İstanbul) ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve kül halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye kayıtlı sermaye tavanını ise 1.000.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla kısmi bölünme kararı almıştır. Bölünme işlemi, 18 Ekim 2012 tarihinde tescil edilen 3 Ekim 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bölünme nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) sahip olduğu paylardan karşılandığından diğer hissedarların Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmamıştır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7.200.000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296.703.951 TL tutarında varlık ve 289.503.951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınmıştır. Ayrıca Servet GYO'nun yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı TTK'nın 474. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirketin bölünmesi sonrasında ulaşılan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirketin sermayesi nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

Son olarak Şirket sermayesinin 52.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 2.000.000 TL nominal tutarlı payların yanı sıra, mevcut ortaklar ait 11.000.000 TL nominal tutarlı payları 16-17 Nisan 2013 tarihlerinde halk arz etmiş ve nihayet 52.000.000 TL nominal sermayeli ve %25 halka açıklık oranına sahip olarak 24 Nisan 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 4 adet bina bulunmaktadır. Bunlar Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi'dir. Ayrıca Şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne denk gelen paylara sahip durumdadır. Bunun yanı sıra 2014 yılı Ekim ayı içerisinde İkitelli'de Deposite Outlet ve Depo Merkezi'nin yanında bulunan "Deposite Sosyal Tesisleri"nin %48,65'i de 10.123.000 TL bedelle satın alınarak söz konusu taşınmaz portföye dahil edilmiştir.

### 1.3. ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	19.997.320	38,46%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	2.100.760	4,04%
Ömer Faruk Çelik	B	2.910.302	5,60%
Nuran Çelik	B	1.950.000	3,75%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%
Diğer	B	10.381.342	19,96%
TOPLAM	-	52.000.000	100,00%

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 1.010.276 TL tutarındaki bölümü A grubu paylardan, kalan kısmı ise B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Şirketimizin 6 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

### 1.4. YÖNETİM KURULU

Servet GYO yönetim kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Şirketimizin yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	
Akif Güllü	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

### **Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı**



1950 yılında Alaca'da doğan inşaat Mühendisi Sn. Avni Çelik Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiş olup, üniversite eğitimi suresi de dâhil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 yıldır sanayi ve iş hayatının içerisinde. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimcilik süreci, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A. S. ve diğer şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Sn. Avni Çelik, İnşaat Mühendisleri Odası, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Sanayi Odası ile 6 ayrı mesleki-kültürel dernek ve vakfın üyesi-yöneticisi durumundadır. Kuruluşundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

### **Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili**



1962 yılında, Alaca'da doğan Ahmet Çelik, Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi bölümünden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında aile şirketi olan Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde görev yapmıştır. 1987 yılında Sinpaş Grubu'na katılarak Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve bağlı iştiraklerin çeşitli yönetim kademelerinde yer almıştır. Sinpaş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi olan ve kuruluşundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği ile Genel Müdürlük görevini yürüten Sn. Ahmet Çelik aynı zamanda İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi-Toprak Ürünleri Komite Başkanı, TOBB Delegatesi, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

### **Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi**



1972 yılında Adana'da doğan Sn. Fatih Kıvanç Marmara Üniversitesi İktisadi Bilimler fakültesinden mezun olduktan sonra Kuzey Karolayna üniversitesinde İşletme Yüksek Lisansı yapmıştır. Sn. Fatih Kıvanç 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darende Eğitim ve Kültür Vakfı yönetim kurulu üyesidir. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde üyeliği bulunan Sn. Fatih Kıvanç Mart 2014'ten itibaren Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

### **Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi**



1948 yılında Antakya'da doğan Sn. Mehmet Haluk Öztürk 1969 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1973-1985 yılları arasında Ankara Barosu'na kayıtlı olarak serbest avukatlık ve hukuk müşavirliği yapan Sn. Öztürk 1985 yılından bu yana İstanbul Barosu'na kayıtlı olarak serbest avukatlık ve hukuk müşavirliği mesleğini devam ettirmektedir. Sn. Mehmet Haluk Öztürk Mayıs 2009'dan bu yana, üyelikten ayrılan Nuray Çelik'in yerine Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

### **Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



Sn. Akif Gülle, 19 Mayıs 1958'de Amasya Aksungur Köyü'nde doğdu. Babasının adı Halil, annesinin adı Remziye'dir. Eğitimci ve Kamu Yöneticisi; Yüksek İslam Enstitüsü'nü bitirdi. Milli Eğitim Bakanlığı'nda Şube Müdürlüğü, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde Personel ve Eğitim Daire Başkanlığı, Başbakanlıkta Personel ve Prensipler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Adalet ve Kalkınma Partisi Kurucu Üyesi oldu. 21,22 ve 23. Dönemde Amasya Milletvekili olarak görev yapan Sn. Akif Gülle İngilizce bilmekte olup, evli ve 4 çocuk babasıdır.

### **Prof. Dr. Kerem Alkin, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**



1965 yılında İstanbul'da doğdu. 1983 yılında Saint-Michel Lisesi'nden mezun olup, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde lisans eğitimine başladı. 1988 yılında Doktora çalışmaları ile lisansüstü çalışmalarını sürdürdü. 1993 yılı şubat ayında doktora unvanını aldıktan sonra, 1993 yılı ağustos ayında yardımcı doçent kadrosuna atandı. İstanbul Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'nde çeşitli konularda dersler verdi. Halen, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'ndeki öğretim üyeliği görevi devam etmektedir. 1998 yılı kasım ayında Doçentlik unvanına hak kazandı ve 2000 yılı mayıs ayında doçentlik kadrosuna atandı. 2001 yılından tarihinden itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde göreve başladı. 2004 yılında ise Profesör oldu. Yurtiçinde ve yurtdışında yayınlanmış önemli sayıda araştırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır.

## **1.5. YATIRIM STRATEJİSİ**

Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini Servet GYO çatısı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütmek amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı içerisinde halka arzını da gerçekleştirmiş olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

**Kaliteli Portföy:** 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, ofislerin ve her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli, depreme dayanıklı, her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel alan ve depoların bir arada bulunduğu kaliteli ve ideal bir portföy. Portföyde yer alan her gayrimenkul kiracılarının mevcut ve potansiyel tüm ihtiyaçları gözetilerek inşa edilmiş olup, Şirket çıkabilecek olası sorunlara da yetkin ve yetişmiş personeli ile en kısa zamanda müdahale edebilme gücüne ve imkânına sahiptir.

**Yüksek Büyüme Potansiyeli:** Mevcut portföye ilave edilecek grup bünyesinde hâlihazırda yer alan diğer nitelikli ticari gayrimenkuller ile bunlara ek olarak başlanan ve başlanacak diğer ticari gayrimenkul projelerinin sunduğu yüksek büyüme potansiyeli.

**Güçlü Grup Desteği:** Sinpaş Grubunun 1974 yılından bu yana hem ticari hem de konut projelerinin gerçekleştirilmesindeki başarılı geçmişi, Sinpaş markasının bilinirliği ve saygınlığı, Grubun diğer şirketlerinin sağladığı hizmetlerden kaynaklanan değer. Örneğin; Portföyde bulunan gayrimenkullerin işletmesi ve yönetimi de Sinpaş Grup şirketlerinden olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Böylece kiracılarla olan ilişkilerin daha sağlıklı ve takip edilebilir olması sağlanmaktadır.

**Uygun Makroekonomik ve Sektörel Şartlar:** Tüm dünyayı etkileyen global ekonomik krizden çıkış sinyallerinin artması, nitelikli alışveriş merkezi ve outletler ile nitelikli endüstriyel alanlara olan talebin artarak devam etmesi.



Servet GYO'nun yatırım stratejisi ana hatları ile: Sinpaş Grubunun güçlü desteğini de arkasına alarak, Şirketin kaliteli gayrimenkul portföyü ile yüksek büyüme potansiyelini kullanarak makroekonomik ve sektörel şartları da değerlendirerek istikrarlı ve hızlı büyüme için çalışmaktadır.

## **1.6. KOMİTELER**

### **1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş ve başkanlığına Kerem Alkin, üyeliğine ise Mehmet Haluk Öztürk atanmıştır. Diğer yandan Yönetim Kurulu'nun 31.01.2014 tarih ve 1 sayılı kararı ile Şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Fatih Doğan da kurumsal yönetim komitesi üyeliğine atanmıştır.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler 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.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 27.03.2013 tarih ve 2013/11 sayılı kararı ile yönetim kurulu üye sayısı dikkate alınarak ayrıca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmamasına ve bu fonksiyonların Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülmesine karar verilmiştir.

### **1.6.2. DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile denetimden sorumlu komite kurulmuş ve başkanlığına Akif Güllü, üyeliğine ise Kerem Alkin atanmıştır. Söz konusu kararla kabul edilen "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Komitesi Yönetmeliği'nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

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.

### **1.6.3. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.03.2013 tarih ve 2013/14 sayılı kararı ile TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmasına, komite başkanlığına Kerem Alkin'in ve komite üyeliğine Mehmet Haluk Öztürk'ün atanmasına karar verilmiştir.

## 1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

14.12.2012 tarih ve 71 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulan "Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi" yönetici ve görevlisi olarak, şirket çalışanlarından Fatih DOĞAN ve Abdurrahman AYAZ atanmıştır.

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Fatih Doğan	Abdurrahman Ayaz
Adres	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL
Telefon	212 310 2716	212 310 2700
Faks	212 258 2499	212 258 2499
E-mail	fatih.dogan@servetgyo.com.tr	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte Borsa İstanbul, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak kamuya açıklar ve Şirketin internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,
- Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlar,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlar,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili açıklamaların yapılmasını sağlar,
- Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü faaliyeti yürütür.

Pay Sahipleri İlişkiler Birimi dönem içerisinde aktif olarak çalışmış, pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. Dönem içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan sorulara Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

## 1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak karpayı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır. Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.



## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde dört 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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	106.118
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	133.000.000	38.535.000	27.389.516	12.000.000	210.924.516
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.639.378	2.699.707	1.859.921	961.020	15.160.026
Doluluk Oranı (30.09.2013)	95%	87%	93%	100%	94%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	89.663
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>133.000.000</b>	<b>23.120.226</b>	<b>15.564.440</b>	<b>9.120.000</b>	<b>180.804.666</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>9.639.378</b>	<b>1.619.770</b>	<b>1.056.924</b>	<b>730.375</b>	<b>13.046.447</b>

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında Şirket 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 30.06.2014 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,84 TL ve buna göre toplam değeri 18.358.138 TL'dir.

Ayrıca Şirketimiz Deko Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin %53,6'sına, Deko Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Ost West Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deko Lojistik kuruluşu akabinde 49.423.000 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 itibarıyla söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deko Lojistik şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak %50,4'üne sahip duruma gelmiştir.

### 2.2. DEPOSITE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Outlet ve Depo Merkezi, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir binadır. Binanın tamamı Şirketimize aittir. İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Sinpaş Yatırım ve

İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör

bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

### 2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposite Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası

bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmazın % 60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.

### 2.4. ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. 3.799 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### 2.5. ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, geniş TIR parklarıyla, mono blok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformlarıyla Lojistik ve Depolama konusunda ideal çözümlerin üretildiği bir merkezdir. Binanın % 76 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Taşınmaz, bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. BAK tarzda inşa edilmiştir. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Bodrum katta 2 ve zemin katta 2 olmak üzere toplam 4 ana girişe sahiptir.

## 2.6. İŞTİRAKLER

### 2.6.1. SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Şirketimiz Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO'nun sermayesinin % 3,64'üne denk gelen paylarına sahip durumdadır. Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım

yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sinpaş GYO Şirketimizden farklı olarak konut projeleri geliştirmektedir. İstanbul'un yanı sıra Ankara, Bursa ve Marmaris'te de yatırımları bulunan Sinpaş GYO ile ilgili detaylı bilgiler [www.sinpasgyo.com.tr](http://www.sinpasgyo.com.tr) adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payınının 30.06.2014 tarihli borsa fiyatı olan 0,84 TL'ye göre toplam değeri 18.358.138TL'dir

## 2.6.2. DEKS LOJİSTİK VE YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi"ne % 53,6 oranında iştirak etmeye karar vermiştir. Bu kapsamda, Deks A.Ş. 250.000 TL sermayeli olarak kurulmuş ve kuruluşu 02.12.2013 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Deks A.Ş.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	134.000	54%
Avni Çelik	A	6.000	2%
Ahmet Çelik	A	5.000	2%
Ömer Faruk Çelik	A	5.000	2%
Bilgiç Ertürk	B	35.000	14%
Hüseyin Altaş	B	35.000	14%
Berkem Ertem	B	30.000	12%
<b>Toplam</b>		<b>250.000</b>	<b>100%</b>

Deks A.Ş. Şirketimiz ve diğer yatırımcıların, Almanya'da bulunan Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise birlikte yatırım yapmalarını sağlamak üzere kurulmuştur. Bu yatırımdaki esas amaç, ortaklarımızla birlikte söz konusu tesisin mülkiyetine sahip olmak ve söz konusu tesisten kira geliri elde etmektir.

Bu amaca ulaşmak için çeşitli finansal ve yönetsel ihtiyaçlar nedeniyle biri Almanya'da (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle OSWE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks Lojistik ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır.

Şirketimizin Deks Lojistik'teki payının %53,6 ve Deks Lojistik'in OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %50,4 olmuştur.

## 2.7. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 18.10.2012'dir. Değerleme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi		Çelik & Törün		Çelik & Tüzün		Toplam
	A-5 ve A-6 Bloklar	Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Lojistik Merkezi			
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408		46.582	
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	23.958	20.924	8.430		151.266	
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430		106.118	
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	133.000.000	38.535.000	27.389.516	12.000.000		210.924.516	
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.639.378	2.699.707	1.859.921	961.020		15.160.026	
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%		-	
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870		39.419	

Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	89.663
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>133.000.000</b>	<b>23.120.226</b>	<b>15.564.440</b>	<b>9.120.000</b>	<b>180.804.666</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>9.639.378</b>	<b>1.619.770</b>	<b>1.056.924</b>	<b>730.375</b>	<b>13.046.447</b>

Değerleme raporlarında kullanılan varsayımlar ve farklı değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması aşağıda verilmektedir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

	Deposite Outlet Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Deposite Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar Toplamı	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi
<b>Gelir Yöntemi</b>						
Baz Alınan Alan (m <sup>2</sup> )	18.470	44.335	62.805	20.019	14.864	8.430
Birim Kira (Aylık)	19,77	9,88	12,79	11,24	10,75	9,50
Yıllık Kira	4.381.158	5.258.220	9.639.378	2.699.707	1.859.921	961.020
İskonto Oranı	7.50%	7.50%	7.50%	7.00%	7.00%	8.00%
<b>Sonuç</b>	<b>58.415.438</b>	<b>70.109.596</b>	<b>128.525.034</b>	<b>38.567.237</b>	<b>26.570.295</b>	<b>12.012.750</b>
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>						
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	-	-	97.954	-	20.924	8.430
Birim Fiyat	-	-	1.400	-	1.309	1.500
<b>Sonuç</b>			<b>137.135.600</b>	<b>-</b>	<b>27.389.516</b>	<b>12.645.000</b>
<b>Maliyet Yöntemi</b>						
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	-	-	-	9.957	-	6.408
Arsa Birim Değeri	-	-	-	2.084	-	1.000
Arsa Değeri	-	-	-	20.750.430	-	6.407.620
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	-	-	-	23.958	-	8.430
Yapı Birim Değeri	-	-	-	618	-	461
Yapı Değeri	-	-	-	14.794.065	-	3.882.858
Müteahhit Karı	-	-	-	2.958.813	-	1.164.857
<b>Sonuç</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.503.308</b>	<b>-</b>	<b>11.455.335</b>
<b>Takdir Edilen Nihai Satış Değeri</b>			<b>133.000.000</b>	<b>38.535.000</b>	<b>27.389.516</b>	<b>12.000.000</b>

### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşük enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarındaki sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yılsonuna doğru alımsatım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.



2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidüş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

## **4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER**

### **4.1. HALKA ARZ**

Şirketimiz 16-17 Nisan 2013 tarihleri arasında halk arzını gerçekleştirmiş ve 24 Nisan 2013 tarihinden itibaren payları borsada işlem görmeye başlamıştır.

Halka arzda mevcut ortaklara ait 11.000.000 TL nominal tutarlı paya ilave olarak sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen 2.000.000 TL nominal tutarlı pay olmak üzere toplam 13.000.000 TL nominal tutarlı pay halka arz edilmiştir. Pay başına 2,73 TL olarak belirlenen ve sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle gerçekleşen halka arzın toplam tutarı 35.490.000 TL olmuştur. Bu tutarın 5.460.000 TL'lik bölümü sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen paylar karşılığında Şirketimiz hesaplarına geçmiştir. Böylece Nisan ayı sonu itibarı ile 52.000.000 TL çıkarılmış sermayeye ve %25 halka açıklık oranına ulaşılmıştır.

### **4.2. KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ**

Şirketimiz İstanbul ili, Kâğıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapunun 4 pafta 110 nolu parselinde kayıtlı toplam 6.320 m2 alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (Sinpaş Yapı) ile bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır. Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde bir ofis binası inşa etmek üzere proje hazırlıklarına devam etmekte olup, henüz onaylı bir proje ve arsa üzerinde inşaat yapmak üzere alınmış bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m2 inşaat alanına sahip yapıyı KDV hariç 21.000.000 TL bedelle Şirketimize satmayı ve Şirketimiz de aynı bedelle satın almayı vaat etmiştir. Söz konusu sözleşme Sinpaş Yapı'nın inşaat için gereken her türlü izni ve yapı ruhsatlarını alması halinde geçerlilik kazanacak, bu şartlar yerine getirilene kadar Servet GYO tarafından Sinpaş Yapı'ya herhangi bir ödeme yapılmayacak ve bu şartlar yerine getirilene kadar Sinpaş Yapı, Servet GYO'dan işbu sözleşme kapsamında herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Herhangi bir sebeple söz konusu şartların sağlanamayacağı kesinleşirse veya sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Servet GYO'nun bu yatırımı yapmasına Kurul tarafından izin verilmez ise sözleşme yürürlüğe girmeden sona ermiş olacaktır.

#### **4.3. 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI**

Şirketimizin 2012 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 03.07.2014 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2013 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesine,
- 2013 yılında yapılan bağış ve yardımlar müzakere edildi ve 2014 yılı bağış ve yardımları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2013 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Oluşan 2.032.687 TL net dönem karından 174.856,31 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmasına, 936.000,00 TL'nin ortaklara birinci temettü olarak nakden dağıtılmasına, kalan 921.830,69 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına ve nakit kar dağıtım işlemlerine 17 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla başlanmasına,
- Yönetim Kurulu üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddeleri kapsamında izin verilmesine,
- Yönetim kurulu üyelerinin aynen bir yıl süreliğine yeniden atanmasına,

karar verilmiştir.

#### **4.4. DEPOSİTE SOSYAL TESİSLERİNİN SATIN ALINMASI**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu 28.08.2014 tarihli toplantısında, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporuna göre ekspertiz değeri 10.123.962,- TL olan, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı toplam 6.785,70 m2 arsa paylı, 18 bağımsız bölüm ve 22.447,94 m2 inşaat alanına sahip gayrimenkulün Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'e ait olan toplam % 48,65 oranındaki hissesinin 10.123.000,-TL (Yalnız Onmilyonyüzyirmiüçbin Türk Lirası) bedelle satın alınmasına, katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Satın alma işlemi ve tapu devir işlemleri Ekim ayı içerisinde gerçekleştirilmiş olup söz konusu taşınmaza ilişkin değerleme raporuna web sitemizden erişilebilmektedir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU-BİLANÇO

Şirketimizin 30 Eylül 2014 tarihli finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**30 EYLÜL 2014 ve 31 ARALIK 2013 TARİHLERİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Sınırlı denetim'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	<b>Dipnot Referansları</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2014</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>27.159.958</b>	<b>30.087.317</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	4.526.372	9.382.543
Finansal yatırımlar	7	18.358.138	17.921.039
<b>Ticari alacaklar</b>		<b>1.391.342</b>	<b>1.303.060</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1.391.342	1.303.060
<b>Diğer alacaklar</b>		<b>2.027.907</b>	<b>1.197.096</b>
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.027.907	1.197.096
Peşin ödenmiş giderler	11	<b>753.579</b>	<b>218.214</b>
- İlişkili taraflara peşin ödenen giderler		721.497	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenen giderler		32.082	218.214
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	80.539	45.061
Diğer dönen varlıklar	17	22.081	20.304
<b>Duran varlıklar</b>		<b>326.357.705</b>	<b>323.349.132</b>
Diğer alacaklar	10	589.123	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	321.607.101	322.844.279
Maddi duran varlıklar	13	466.695	50.423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	26.667	9.680
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	3.668.119	444.750
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>353.517.663</b>	<b>353.436.449</b>



## YÜKÜMLÜLÜKLER

<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>159.095.691</b>	<b>158.212.355</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	8	148.354.623	145.487.554
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	6.279.432	9.825.372
<b>Ticari borçlar</b>		<b>1.898.962</b>	<b>770.257</b>
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	72.775	213.419
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	1.826.187	556.838
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	52.860	49.720
<b>Diğer borçlar</b>		<b>1.757.288</b>	<b>1.575.039</b>
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.388.637	6.978
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	368.651	1.568.061
Ertelenmiş gelirler	11	179.343	151.235
Kısa vadeli karşılıklar		<b>573.183</b>	<b>353.178</b>
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	16	22.845	31.305
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	550.338	321.873
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>2.355.602</b>	<b>3.673.545</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	8	-	3.380.463
<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	10	<b>1.120.456</b>	<b>247.686</b>
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	1.120.456	247.686
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	16	41.272	15.856
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	1.193.874	29.540
<b>Özkaynaklar</b>		<b>192.066.370</b>	<b>191.550.549</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>194.880.630</b>	<b>191.989.358</b>
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/kayıplar	18	(13.842)	1.174
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevrim farkları	18	4.594	1.394
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	4.209.804	4.034.948
Geçmiş yıl karları / (zararları)	18	132.748.278	131.826.447
Net dönem karı / (zararı)		3.839.088	2.032.687
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>	18	<b>(2.814.260)</b>	<b>(438.809)</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>353.517.663</b>	<b>353.436.449</b>

## 5.2. KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2014 – 30 Eylül 2014 dönemi kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT**  
**KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Cari Dönem 01.01.-30.09.2014	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.01.-30.09.2013	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.07.-30.09.2014	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.07.-30.09.2013
Hasılat	19	20.367.476	8.958.228	6.863.590	2.991.618
Satışların maliyeti (-)	19	(6.256.813)	(1.211.257)	(1.485.608)	(370.935)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>		<b>14.110.663</b>	<b>7.746.971</b>	<b>5.377.982</b>	<b>2.620.683</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(7.621.484)	(1.929.049)	(2.743.907)	(490.453)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(1.758.617)	(146.049)	(479.956)	(72.973)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	21	-	-	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	21	362.064	985.981	105.926	92.115
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	(644.263)	(259.519)	(482.174)	(74.402)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>4.448.363</b>	<b>6.398.335</b>	<b>1.777.871</b>	<b>2.074.970</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	3.436.426	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(4.892)	-	(54)	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>7.879.897</b>	<b>6.398.335</b>	<b>1.777.817</b>	<b>2.074.970</b>
Finansman gelirleri	23	7.121.454	1.263.878	126.783	112.403
Finansman giderleri (-)	24	(15.649.350)	(10.609.143)	(2.432.870)	(3.007.902)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>(647.999)</b>	<b>(2.946.930)</b>	<b>(528.270)</b>	<b>(820.529)</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)</b>		<b>2.087.936</b>	<b>-</b>	<b>634.275</b>	<b>-</b>
Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	2.087.936	-	634.275	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.439.937</b>	<b>(2.946.930)</b>	<b>106.005</b>	<b>(820.529)</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.439.937</b>	<b>(2.946.930)</b>	<b>106.005</b>	<b>(820.529)</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2.399.151)	-	(927.338)	-
Ana Ortaklık Payları		3.839.088	(2.946.930)	1.033.343	(820.529)
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	26	<b>0,0738</b>	<b>(0,0579)</b>	<b>0,0199</b>	<b>(0,0158)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir:</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(15.016)	(59)	434	17
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>					
Yabancı para çevrim farkları		4.947	-	2.543	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>(10.069)</b>	<b>(59)</b>	<b>2.977</b>	<b>17</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>1.429.868</b>	<b>(2.946.989)</b>	<b>108.982</b>	<b>(820.512)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2.400.898)	-	(472.214)	-
Ana Ortaklık Payları		3.830.766	(2.946.989)	581.196	(820.512)

### 5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>				
	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>		
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	22,286,268	24,735,329	
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	181,830,064	180,804,666	
C	C İştirakler	78,500	33,500	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	<b>Diğer varlıklar</b>	<b>1,840,583</b>	<b>1,324,068</b>	
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>206,035,415</b>	<b>206,897,563</b>	
E	E Finansal borçlar	6,296,270	13,240,684	
F	F Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	G Finansal kiralama borçları	-	-	
H	H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	40,000	5,973	
I	I Özkaynaklar	197,964,580	192,506,934	
	Diğer kaynaklar	1,734,565	1,143,972	
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>206,035,415</b>	<b>206,897,563</b>	
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>				
	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	3,928,130	6,814,290	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	-	-	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
	<b>Sınırlı Denetim'den Geçmemiş</b>	<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>		
	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>	
	Portföy Sınırlamaları			
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	88%	87%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	11%	12%	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	0%	0%	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	3%	7%	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	2%	3%	<%10

## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 24 Nisan 2013 tarihinde borsada işlem görmeye başlamasından kısa bir süre sonra yurtdışı ekonomik gelişmeler ve yurtiçinde yaşanan toplumsal olaylarla birlikte Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerde büyük kayıplar yaşanmış ve Şirketimiz hisse senedi performansı da bu gelişmelerden olumsuz olarak etkilenmiştir. Netice olarak 2.73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.09.2014 tarihli borsa kapanış fiyatı 1.97 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu dönem içerisinde Şirketimiz hisse senetlerinin BİST endeksi ile karşılaştırmalı grafiği aşağıdaki gibidir:

