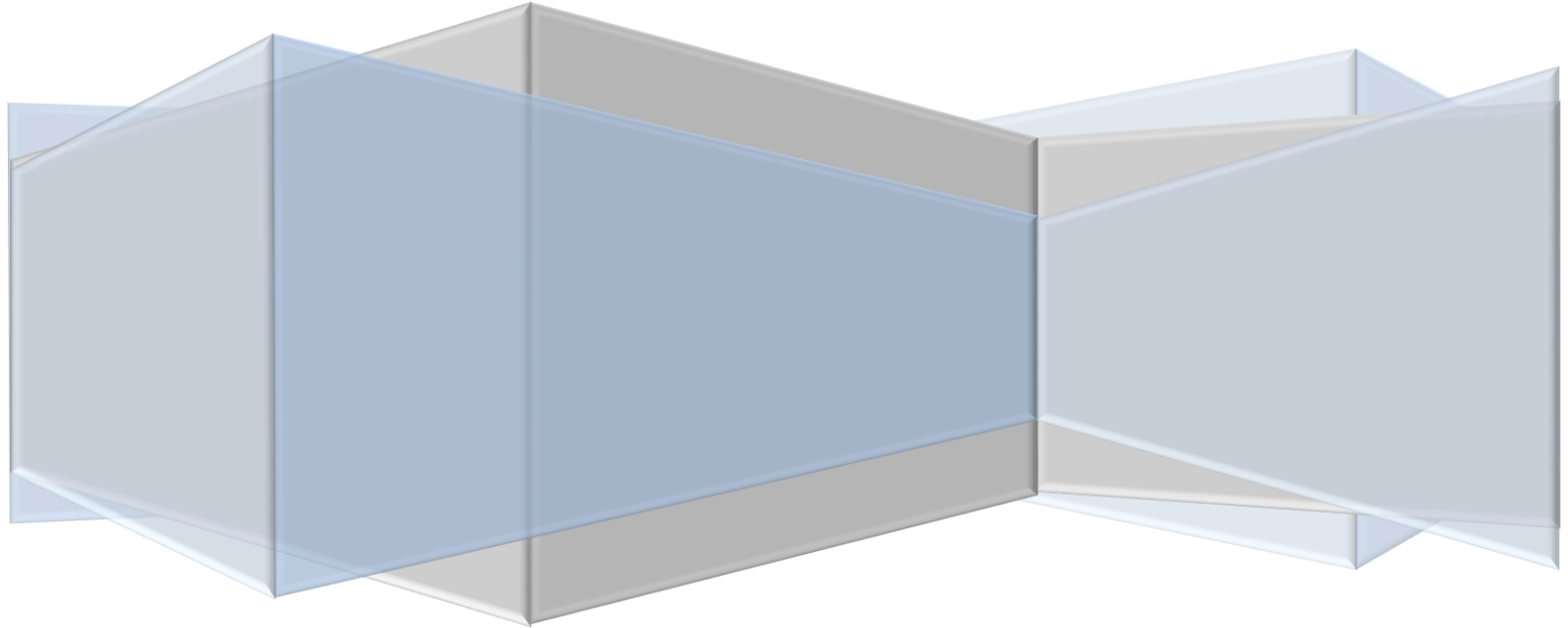


**SERVET GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

**01.01.2017 – 31.12.2017 Dönemi**





## YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### 1. Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

### 2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etige ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### 3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2017 - 31 Aralık 2017 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 18 Mart 2018 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

### 4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddeleri'ne ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdi imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

##### **5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu**

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

  
Salim Alyanak SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Mart 2018

# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	4
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	5
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	5
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	8
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	8
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	9
2.7 İŞTİRAKLER.....	9
2.7.1 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ....	9
2.7.2 DEKS YATIRIM A.Ş.....	10
2.7.3 DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	10
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
3.1 OFİS PAZARI.....	11
3.2 PERAKENDE PAZARI.....	11
3.3 SANAYİ VE LOJİSTİK PİYASA.....	12
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	13
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	13
4.2 BEYLİKDÜZÜ ARSASI.....	13

4.3	2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	14
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	15
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	15
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU .....	16
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	18
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	19
7.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU .....	20
7.1	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI .....	20
7.2	PAY SAHİPLERİ .....	20
7.2.1	Yatırımcı İlişkileri Bölümü .....	20
7.2.2	Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı .....	21
7.2.3	Genel Kurul Toplantıları .....	21
7.2.4	Oy Hakları ve Azlık Hakları .....	22
7.2.5	Kar Payı Hakkı .....	22
7.2.6	Payların Devri .....	22
7.3	KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK .....	22
7.3.1	Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği .....	22
7.3.2	Faaliyet Raporu .....	23
7.4	MENFAAT SAHİPLERİ .....	23
7.4.1	Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi .....	23
7.4.2	Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı .....	23
7.4.3	İnsan Kaynakları Politikası .....	23
7.4.4	Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk .....	23
7.5	YÖNETİM KURULU .....	23
7.5.1	Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu .....	23
7.5.2	Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları .....	24
7.5.3	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı .....	24
7.5.4	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması .....	25
7.5.5	Şirketin Stratejik Hedefleri .....	26
7.5.6	Mali Haklar .....	27

# 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 40 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 büyütme'dir. 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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Deposite Sosyal Tesisleri, 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 %1,39' una, denk gelen paylara ve Deko Yatırım A.Ş. unvanlı ve 13.050.000 TL sermayeli şirketin paylarının %72,4' üne sahip durumdadır. Deko Yatırım ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır.

### 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	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Ömer Faruk Çelik	B	529.350	1,02%
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	3.337.679	6,42%
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	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Levent Yıldırım	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 Delegesi, 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 Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.



## 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. 2004 yılında ise Profesör oldu. Mart 2014'ten bu yana Nişantaşı Üniversitesi Rektörlüğü görevini yürüten Sn. Kerem Alkin, yurtiçinde ve yurtdışında yayınlanmış önemli sayıda araştırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır.

## Levent Yıldırım, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1969 yılında Çorum'da doğdu. 1992 yılında Birpa A.Ş.'nde satış temsilcisi olarak başladığı iş hayatına, 1995 - 1997 yılları arasında Yimpaş A.Ş.'nde Satış Müdürü olarak devam etti. 1998 -2009 yılları arasında Turizm Bölgeler Müdürlüğü ve daha sonra Genel Müdürlük görevini yürüttüğü Aytaç Et A.Ş.'nden sonra 2012 yılına kadar Aytaç Şirketler Grubu İcra Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür. 2012 Yılı Mayıs ayında 2 ortağıyla beraber Simitçi Dünyası markasıyla kurmuş olduğu Bistorya Gıda A.Ş.'nin Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

## 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 Mülk Gayrimenkul 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 arkasına alarak, Şirketin kaliteli gayrimenkul portföyü ile yüksek büyüme potansiyelini kullanarak ve makroekonomik ve sektörel şartları da değerlendirerek istikrarlı ve hızlı büyüme olacaktır.

## 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 kaldırıcı 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 kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin ve başkanlığını Levent Yıldırım, üyeliğini ise Kerem Alkin yürütmektedir. "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.

## 1.6.4 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 5334
Faks	212 2582499	212 2582499
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.

## 1.7 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 dağıtımını ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı 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 dağıtımını konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin 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	Beylikdüzü Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26.120	79,488
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.878	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	211.243.000	60.400.000	58.866.000	18.546.000	37.500.000	80.576.271	467.131.271
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	13.193.00	4.447.000	3.279.000	1.416.240	2.754.255	-	25.089.495
Doluluk Oranı (31.12.2017)	94%	100%	100%	100%	43%	-	87%
Servet GYO Hissesi	%100	%60	%57	%76	%49	%59	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.164	4.870	3.301	15.410	58,137
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.527	11.973	6.407	11.435	-	146,297
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>211.243.000</b>	<b>36.191.700</b>	<b>33.526.000</b>	<b>14.088.000</b>	<b>18.240.000</b>	<b>47.540.000</b>	<b>360.828.700</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>13.193.000</b>	<b>2.664.600</b>	<b>1.867.391</b>	<b>1.076.000</b>	<b>1.339.945</b>	<b>-</b>	<b>20.140.936</b>

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında;

- 1- Borsada işlem gören 8.354.926 adet Sinpaş GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %1,39' una denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 31.12.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,77 TL ve buna göre toplam değeri 6.433.293 TL'dir.
- 2- Ayrıca Şirketimiz Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve tamamı ödenmiş olmak üzere 13.050.000 TL sermayeli şirketin %72,4' üne, Deks Yatırım A.Ş. ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deks Yatırım A.Ş. kuruluşunu takiben 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 itibarıyla söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deks Yatırım A.Ş şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak %68,06' sına sahip duruma gelmiştir.

## 2.2 DEPOSİTE 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 DEPOSİTE SOSYAL TESİS



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Sosyal Tesis 4 borum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır ve 18 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 22.447,94 m<sup>2</sup> yer almaktadır. Bina % 48,65 oranında Şirketimize aittir.

## 2.7 İŞTİRAKLER

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

Şirketimiz Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO'nun sermayesinin % 1,39' una 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 8.354.926 adet Sinpaş GYO payının 31.12.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,77 TL ve buna göre toplam değeri 6.433.293 TL'dir.

## 2.7.2 DEKS YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanan alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks 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. 13.05.2016 tarihli Genel Kurulu'nda sermayesinin 6.250.000 TL'na çıkarılmasına karar vermiştir. Şirketimizin bu sermaye içerisinde yer alan 3.350.000 TL lik hissesi; Kasım 2016 döneminde diğer ortaklardan almış olduğu hisselerle beraber toplam 4.225.000 TL yükselerek, %67,60 olmuş, 24.08.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul da alınan karar istinaden artırılan sermayeye katılarak, bugün itibarıyla Deks Yatırım A.Ş. 'nin % 72,4 oranında ortağı haline gelmiştir. Deks Yatırım A.Ş. nin 31.12.2017 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	6.994.800	%53,60
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	2.453.837	%18,80
Avni Çelik	A	574.200	%4,40
Avni Çelik	B	40.800	%0,31
Ahmet Çelik	A	261.000	%2,00
Ahmet Çelik	B	18.545	%0,14
Hüseyin Altaş	B	1.956.818	%15,00
Berkem Ertem	B	750.000	%5,75
<b>Toplam</b>		<b>13.050.000</b>	<b>%100</b>

Deks Yatırım 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 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 A.Ş. ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Bugün itibarıyla; şirketimizin Deks A.Ş' deki payının %72,40 ve Deks A.Ş' nin OSWE' deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %68,06 olmuştur.

## 2.7.3 DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 29.12.2017' dir. Değerleme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

	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	Beylikdüzü Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26.120	79.488
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.878	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	211,243,000	60,400,000	58,866,000	18,546,000	37,500,000	80.576.271	467,131,271
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	13,193,000	4,447,000	3,279,000	1,416,240	2,754,255	-	25,089,495
Doluluk Oranı (31.12.2017)	94%	100%	100%	100%	43%	-	87%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.164	4.870	3.301	15.410	58,137
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.527	11.973	6.407	11.435	-	146,297
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	211,243,000	36,191,700	33,526,000	14,088,000	18,240,000	47,540,000	360,828,700
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	13,193,000	2,664,600	1,867,391	1,076,000	1,339,945	-	20,140,936

### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

#### 3.1 OFİS PAZARI

##### Genel Bakış

Türk ekonomisi 2017 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %11,1 oranında büyümüştür. Aralık 2017'de reel sektör güven endeksi 106,26 ve tüketici güven endeksi ise 65,10 olarak kaydedilmiştir. Kiralama aktiviteleri ve ofis yatırım anlaşmaları açısından bu sonuçlar iyimser bir atmosfer yaratmaktadır; fakat Ekim 2017'de %11,2'ye ulaşan yüksek TÜFE enflasyonu ile Ekim 2017'de %10,2 olarak kaydedilen işsizlik ve kur dalgalanmaları ofis pazarı için risk taşımaya ve kira seviyelerini etkilemeye devam etmektedir.

##### Kullanıcı Odağı

331.616 m2 yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya sürülmüştür ve toplam arz 5,79 milyon m2'ye çıkmıştır. 4. çeyrekte yeni kiralama 74.052 m2'ye ulaşarak 2017 toplamını 300.651 m2'ye çıkarmıştır; bu işlemle bir önceki çeyreğe göre %13 azalma görülse de bir önceki yıla göre %68 artış kaydedilmiştir. 2017 4. çeyrekte metrekare bazında kira sözleşmelerin %54'ü MİA dışında Asya yakasında, %40'si MİA'da ve %6'sı MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. 4. çeyrekteki en büyük kiralama; Bahçeşehir Okulları (10.850 m2, Altunizade), Setur (7.406 m2, Bengi Plaza) ve Schindler (3.500 m2, My Newwork, Ataşehir) olmuştur. Genel olarak, boşluk oranı 2017 4. çeyrekte %24,03'e yükselmiştir.

##### Yatırım Odağı

4. çeyrekteki yatırım aktivitesi çoğunlukla kat satışları ile sınırlı kalmıştır ve Ak Portföy Yönetimi'nin gayrimenkul fonunun AND Plaza'daki 3.737 m2 ofis katlarını satın alması bu satışlara dahildir.

#### 3.2 PERAKENDE PAZARI

##### Genel Bakış

AYD/Akademetre'den alınan verilere göre alışveriş merkezi toplam cirosu Kasım ayında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %19,3 artmıştır. Enflasyona göre ayarlanmış artış ise %5,6'dır. Diğer taraftan, aynı dönemde yaya trafiği endeksinde %2'lik bir azalma kaydedilmiştir. Bu sonuçlar ziyaretçi başına harcamada keskin bir artış kaydedildiğinin bir göstergesidir fakat yaya trafiği 2015 yılındaki zirve noktasının arkasında kalmıştır. En yüksek artış, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %29,6 ile elektronik kategorisinde kaydedilmiştir.

##### Kullanıcı Odağı

Kullanıcı talebinin düşük kalması; çoğunlukla yeni alışveriş merkezi projelerinin kiralama safhasında gözlemlenmektedir. Bu nedenle 2017 4. çeyrekte kiralar üstündeki baskı artarak devam etmekteydi. Miniso, İstanbul, İzmir, Ankara ve Bursa dahil olmak üzere birçok büyük şehirde 10 mağaza açmıştır. Sephora Cevahir AVM'de, All Saints ise Ankara Panora'da yeni bir mağaza açmıştır. Bunlara ek olarak, CarrefourSA, Aydın, Balıkesir, İzmir ve Muğla'da Migros'tan devraldığı mağazaları yeni mini ve süper - hipermarket formatında yenilemiştir. Diğer taraftan, Debenhams Türkiye'den çıkış yapma hazırlığındadır.

4. çeyrekte pazara 183.000 m2 yeni arz girişi yapmıştır; bunlar, İstanbul'da Hilltown AVM (63.000 m2), City Center AVM (40.000 m2) ve Antalya'da Agora AVM (80.000 m2)'dir.

##### Yatırım Odağı

2017 4. Çeyrekteki başlıca yatırım işlemleri arasında Metropol İstanbul AVM'nin Emlak Konut GYO, GAP İnşaat ve Albaraka Türk'ün oluşturduğu ortak girişim tarafından yaklaşık 1,3 milyar TL karşılığında satılması ve Mersin'deki Kipa'ya ait AVM'nin Akdeniz Alışveriş Merkezi tarafından 110 milyon TL'ye satın alınmasıdır.



## Genel Görünüm

Kur dalgalanmaları talepteki azalmada önemli bir rol üstlense de kur sabitlemesinin daha sık şekilde uygulanması beklenmekte olup kontratların hem AVM'lerde hem de ana caddelerde Türk Lirası üstünden yapılmasında artış öngörülmektedir. Perakendeciler mağaza portföylerinin etkinliğini arttırmayı ve gelecekte, geçmişe nazaran daha sürdürülebilir bir şekilde genişlemeyi hedeflemektedirler. Yeni mağaza açılışları ise nispeten düşük seviyede devam edecektir.

### 3.3 SANAYİ VE LOJİSTİK PİYASA

#### Genel Bakış

Kasım ayında ihracat ve ithalat bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %11,2 ve %21,3 artmıştır. Dolayısıyla, Kasım ayında dış ticareti açığı %52,4 artarak 6,3 milyar ABD \$'ına ulaşmıştır. Bu sırada, Aralık ayı sonu Yıllık TÜFE enflasyonu %11,92'ye ulaşmış ve dördüncü çeyrekte de enflasyonun iki haneli seviyelerde yukarı doğru seyri devam etmiştir. Yıllık Yerel-ÜFE enflasyonu da 2017 Aralık ayında yüksek çıkmış ve %15,47 olarak kaydedilmiştir.

#### Kullanıcı Odağı

Eldeki verilere göre, dördüncü çeyrekte yaklaşık 114.270 m2 depo kiralama işlemi gerçekleşmiştir. En önemli işlemler şu şekildedir: Bilin Lojistik (28.662 m2, Kocaeli/Çayırova), CarrefourSA (21.356 m2, Adana/Sarıçam), Trendyol (17.400 m2, Kocaeli/Çayırova), Altun Gıda (13.653 m2, İstanbul/Esenyurt) ve AGC Otomotiv (13.484 m2, Sakarya/Arifiye).

#### Yatırım Odağı

Sanayi ve lojistik yatırım pazarı, temel olarak proje geliştirme amaçlı arsa alımı ve mal sahibi kullanıcıların yaptığı alımlar ile sınırlı kalmıştır. Fakat, gelişmekte olan yerli gayrimenkul yatırım fonları ile birlikte gelir üreten nitelikli depolara talep artmıştır.

4. çeyrekteki en büyük sanayi ve lojistik işlemleri arasında 5M İnşaat'ın Akis Gayrimenkul'den satın aldığı Kocaeli/Gebze'deki arazi (67.907 m2), S.S. İnşaat Kooperatifi'nin Afyon Çimento Fabrikası'ndan aldığı Afyonkarahisar'daki arazi (67.378 m2), Sodrugestvo Grup'un Altınyaz'dan aldığı İzmir Organize Sanayi Bölgesindeki arazi (31.307 m2) ve Sarkuysan Endüstri'nin Sar Makine Sanayi'den aldığı Kocaeli/Dilovası'ndaki arazi (29.849 m2) sayılabilir.

#### Genel Görünüm

Önemli altyapı yatırımları ve Türk ekonomisindeki iyileşme eğiliminin devam etmesinin lojistik pazara olumlu etkisi devam edecektir. Büyüyen perakende ve online satışlar, hem kaliteli depolara hem de şehir içi lojistik çözümlere olan talebi daha da arttıracaktır. Kurdaki dalgalanmalardan dolayı, kira seviyeleri üstündeki baskının devam etmesi beklenmektedir.

**Kaynak: Colliers -Turkey Real Estate Türkiye - Pazar Analizi Dördüncü Çeyrek 2017**

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ

Şirketimiz İstanbul ili, Kağıthane 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 ile bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır.

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.

Söz konusu inşaat için hazırlanan zemin etüdü raporuna göre, inşaatın başlaması için kazıklı iksa ve jet grout sistemli zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Teslim şartlarının dışında kalan bu çalışmanın şirketimiz tarafından karşılanmasına 25.06.2015 tarihli Y. Kurulu toplantısında karar verilmiştir. Çalışmanın maliyetinin 6.051.855 TL olacağı öngörülmüştür. Böylece projeye ait toplam maliyetin 27.051.855 TL olacağı hesaplanmıştır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmıştır, 31.12.2017 tarihi itibarıyla yapılmış olan çalışmanın yekunu; 6.199.440 TL dir. Ayrıca yüklenici firmaya yapılan toplam avans ödemesi 10.735.000 TL dir. Bu bağlamda kaba inşaat işleri tamamlanmış olup işbu rapor tarihi itibarıyla inşaat devam etmektedir.

### 4.2 BEYLİKDÜZÜ ARSASI

2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 30.186 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca geliştirilecek projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilecek olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır.. 29.12.2017 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 118.000.000 TL projenin değeri ise 288.060.000 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 47.540.000 TL olarak hesaplanmıştır 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi ile lanse edilmiş olup 31.12.2017 tarihi itibarıyla projede ön satışlar devam etmekte olup, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır.



### 4.3 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2016 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 13.04.2017 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2016 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- 2016 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan 40.102.331,00 TL, net dönem karından; 277.778,77 TL'nin genel kanuni yedek akçe ayrılırlarak, kalan 39.824,552,23 TL' nin dağıtılmayarak olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına,
- 2016 yılında yapılan bağış ve yardımların müzakere edilerek 2017 yılı bağış ve yardımları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2016 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Fatih Kıvanç, Mehmet Haluk ÖZTÜRK' ün 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Mehmet Fatih Keresteci ve Kerem ALKİN' in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş Genel Kurul'un onayıyla 2017 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>R.</b>		
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>57.721.881</b>	<b>37.653.399</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	23.283.483	20.050.022
Finansal yatırımlar	5	6.433.293	12.654.002
Ticari alacaklar	7	23.969.548	3.741.659
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7, 27</i>	<i>1.214.637</i>	<i>935.707</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>22.754.911</i>	<i>2.805.952</i>
Diğer alacaklar	8	435.171	434.382
Peşin ödenmiş giderler	9	2.572.903	740.688
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	25	2.525	5.997
Diğer dönen varlıklar	18	1.024.958	26.649
<b>Duran varlıklar</b>		<b>707.625.380</b>	<b>560.581.466</b>
Ticari alacaklar	7	21.102.419	-
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>21.102.419</i>	<i>-</i>
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	11.495.272	3.839.802
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	657.084.276	547.677.533
Maddi duran varlıklar	12	352.940	515.017
Maddi olmayan duran varlıklar	13	35.482	38.543
Peşin ödenmiş giderler	9	17.408.013	8.217.402
Ertelenmiş vergi varlığı	25	50.978	197.169
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>765.347.261</b>	<b>598.234.865</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>R.</b>		
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>83.012.594</b>	<b>65.899.415</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	2.796.277
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	50.525.521	38.174.873
Ticari borçlar	7	14.025.057	16.413.705
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>7, 27</i>	<i>6.093.196</i>	<i>10.037.307</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>7</i>	<i>7.931.861</i>	<i>6.376.398</i>
Diğer borçlar	8	10.934.363	4.451.880
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	87.200	88.460
Kısa vadeli karşılıklar	16	1.755.559	1.525.699
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin</i>			

<i>kısa vadeli karşılıklar</i>	16	104.656	68.372
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	16	1.650.903	1.457.327
Ertelenmiş gelirler	17	-	29.428
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	5.684.894	2.419.093
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>256.956.513</b>	<b>198.872.463</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	173.957.045	159.357.068
Diğer borçlar	8	4.041.312	7.279.954
Uzun vadeli karşılıklar	16	109.645	77.557
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	16	109.645	77.557
Ertelenmiş gelirler	17	39.041.117	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	39.807.394	32.157.884
<b>Özkaynaklar</b>		<b>425.378.154</b>	<b>333.462.987</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>391.377.236</b>	<b>311.134.289</b>
Ödenmiş sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		-22.856	-19.863
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	19	-22.856	-19.863
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		18.645.409	11.653.492
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		18.645.409	11.653.492
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	5.199.245	4.921.466
Geçmiş yıl karları		243.127.509	200.384.155
Net dönem karı		70.335.221	40.102.331
Kontrol gücü olmayan paylar		34.000.918	22.328.698
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>765.347.261</b>	<b>598.234.865</b>

## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2017 – 31 Aralık 2017 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız denetimden geçmiş 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 2016
	<b>Not R.</b>		
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	20	77.099.029	57.413.410
Satışların maliyeti (-)	20	-22.824.205	-20.636.152
<b>BRÜT KAR</b>		<b>54.274.824</b>	<b>36.777.258</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	-11.617.713	-9.626.544
Pazarlama giderleri (-)	21	-1.391.416	-590.156
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	45.991.987	32.723.143
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	-2.599.849	-3.895.524
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>84.657.833</b>	<b>55.388.177</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>84.657.833</b>	<b>55.388.177</b>
Finansman gelirleri	24	7.015.109	7.312.760

Finansman giderleri (-)	24	-14.512.195	-9.328.836
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ</b>			
<b>ÖNCESİ KARI</b>		<b>77.160.747</b>	<b>53.372.101</b>
Dönem vergi gideri	25	-1.781.210	-6.395.419
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM</b>			
<b>KARI</b>		<b>75.379.537</b>	<b>46.976.682</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>75.379.537</b>	<b>46.976.682</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		5.044.316	6.874.351
Ana ortaklık payları		70.335.221	40.102.331
Pay başına kazanç	26	1,3526	0,7712
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden</b>			
<b>sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		-2.993	-5.073
<b>Kar veya zarar olarak yeniden</b>			
<b>sınıflandırılacaklar</b>			
- Yabancı para çevrim farkları		16.538.623	7.980.224
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>16.535.630</b>	<b>7.975.151</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>91.915.167</b>	<b>54.951.833</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		14.591.022	6.874.351
Ana ortaklık payları		77.324.145	48.077.482

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

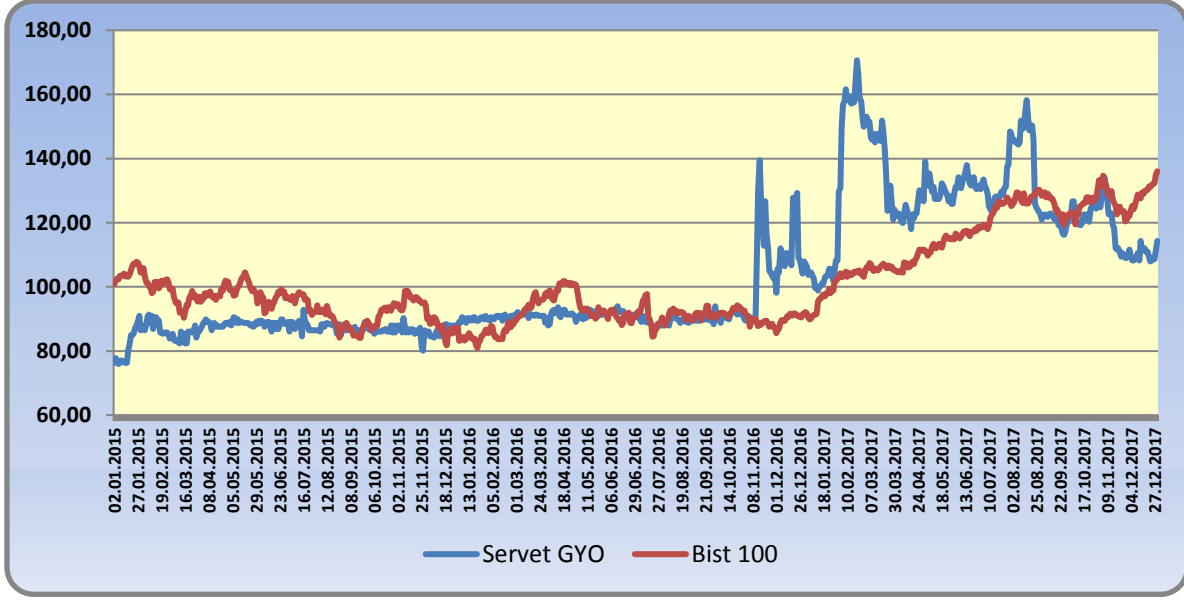
	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	8.063.932	13.408.266	
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	325.273.972	261.273.253	
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	23.468.036	15.202.400	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	10.615.632	-	
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>56.163.419</b>	<b>14.356.154</b>	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>423.584.991</b>	<b>304.240.073</b>	
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	27.691.518	2.796.277	
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	332.569.319	277.229.381	
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>63.324.154</b>	<b>24.214.415</b>	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>423.584.991</b>	<b>304.240.073</b>	
	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.630.639	754.264	
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	3.500	

<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	
	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	76,79%	85,88%	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	7,44%	9,40%	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	8,33%	1,01%	Azami %500
<b>8</b>	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,38%	0,25%	Azami %10
<b>9</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %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. 2013 Yılında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 29.12.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,04 TL olarak gerçekleşmiştir.





## 7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

### 7.1 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayreti göstermektedir. Zorunlu olmayan ilkelere Şirketimiz tarafından uygulanamayanlar ile ilgili açıklamalar Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun ilgili bölümlerinde yer almaktadır.

### 7.2 PAY SAHİPLERİ

#### 7.2.1 Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun 14.12.2012 tarih ve 71 sayılı 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.

Adı- Soyadı	Adres	Telefon	Faks	Email
Fatih Doğan	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL	0212-310 27 16	212-2582499	fatih.dogan@servetgyo.com.tr
Abdurrahman Ayaz	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş-İSTANBUL	0212-310 27 10	212-2582499	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

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

2017 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış, yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmıştır. 2017 yılı faaliyet dönemi içinde Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, pay sahipleri ve yatırımcılar tarafından telefonla sorulan 18 adet soruya sözlü, eposta yoluyla sorulan 1 soruya ise yine e-posta ile cevap vermiştir.

## 7.2.2 Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirketimiz esas sözleşmesinde bilgi alma ve inceleme hakkını kısıtlayan veya ortadan kaldıran bir hüküm yer almamakta, ayrıca şirket organlarından herhangi biri tarafından alınmış bu sonucu doğuracak herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, yıllık faaliyet raporlarında, özel durum açıklamalarında ve Şirketimiz web sitesi aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilginin en hızlı ve kolay şekilde pay sahiplerinin kullanımına sunulması için Şirketimizin web sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

Şirketimizin ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Şirketimizin 2017 yılında gerçekleşen genel kurul toplantısında özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

## 7.2.3 Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2016 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 13.04.2017 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleşmiştir. Söz konusu toplantıya dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

### Davet Şekli ve Tarihi

Genel kurul toplantısının yeri, günü, saati, gündemi ve vekâletname örneklerini içeren toplantı davetleri 16.03.2017 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) ve Şirketimiz internet sitesinde ([www.servetgyo.com.tr](http://www.servetgyo.com.tr)) ilan edilmiştir. Toplantı daveti ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 22.03.2017 tarih ve 9289 sayısında ilan edilmiştir.

### Genel Kurul Öncesinde Sunulan Bilgiler

Genel kurul gündemi, vekâlet formu örneği, yönetim kurulu faaliyet raporu ile denetim kurulu raporu, bağımsız denetim raporu, finansal tablolar, kar dağıtımına ilişkin teklif ile gündem maddelerine ilişkin gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı bilgilendirme notu, toplantıdan 21 gün önce Şirketimiz merkezinde ve internet sitesinde hissedarlarımızın incelemesine sunulmuştur.

### Gündem

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilmiş ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir. Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna özen gösterilmiştir. Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlemleri, şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi hususunda genel kurulda bilgi verilmiştir.

### Katılım

Pay sahiplerinin katılımını arttırmak amacıyla, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmamak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlamak amacıyla pay sahiplerine genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılıma imkânı sağlanmıştır. Genel kurul toplantısında Şirketimizin sermayesini temsil eden 52.000.000 TL nominal tutarlı paylardan 41.713.560 TL nominal tutarlı kısmı (%80,21) katılmıştır. Genel kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.

### Bağış ve Yardımlar, Soru Sorma Hakkı ve Gündem Önerisi

Genel Kurul toplantısında 2017 yılı bağış ve yardımları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2016 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi katılanların oy birliği ile kabul edildi.

### Toplantı Sonuçları

Genel kurul toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi kamuyu aydınlatma platformu ve Şirketimizin internet sitesinde duyurulmuş, ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 16.05.2017 tarih ve 9327 sayılı baskısında da ilan edilmiştir.

## **7.2.4 Oy Hakları ve Azlık Hakları**

Şirketimiz esas sözleşmesinde herhangi bir pay sahibine tanınmış bir oy hakkı imtiyazı bulunmamakta olup, genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Şirketimizin herhangi bir şirketle karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Ana sözleşmede, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana sözleşmede birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngöreceğ bir düzenleme bulunmamaktadır. Pay sahipleri oy haklarını genel kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin ana sözleşmede düzenleme bulunmamaktadır.

## **7.2.5 Kar Payı Hakkı**

Şirketimizin benimsediğı kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda ve Şirketimizin internet sitesinde yer verilmiştir. Ana sözleşmede kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Şirket Yönetim Kurulu'nun kar dağıtılması ve kar dağıtım tarihine ilişkin önerisi müzakere edilmiştir. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda kar dağıtım tablosunun kabulü ve böylece Türkiye Muhasebe Standartlarına göre 40.102.331 TL, Vergi Usul Kanununa göre 5.555.575,43 TL net dönem karından; 277.778,77 TL'nin genel kanuni yedek akçe ayrılarak, T.M.S.' na göre kalan 39.824.552,23 TL, V.U.K.' na göre kalan 5.207.796,66 TL' nin dağıtılmayarak olağanüstü yedekler olarak ayrılması katılanların oy birliği ile kabul edildi.

## **7.2.6 Payların Devri**

Şirketimiz ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır.

## **7.3 KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **7.3.1 Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriğı**

Şirketimiz, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için [www.servetgyo.com.tr](http://www.servetgyo.com.tr) adresli internet sitesini hem Türkçe hem de İngilizce olarak aktif olarak kullanmaktadır. Şirket internet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

## **7.3.2 Faaliyet Raporu**

Şirketimizin faaliyet raporlarında, mevzuatta ve kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir.

## **7.4 MENFAAT SAHİPLERİ**

### **7.4.1 Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi**

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde Şirketimiz öncü bir rol oynamaktadır. Menfaat sahiplerinin maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri için özel durum açıklamaları, internet sitesi, faaliyet raporu vb. kamuyu aydınlatma araçları aktif olarak kullanılmaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat veya sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirketimiz imkânları ölçüsünde, Şirketimizin itibarı da gözetilerek korunmakta ve bilgilendirme araçları ile maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır. Menfaat sahiplerinin Şirketimizin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi için tüm iletişim araçlarımız mevcuttur.

### **7.4.2 Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı**

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirketimizin durumu hakkında doğru bilgilenmesini sağlamaktadır. Şirketimizin menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda, karardan etkilenen menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır. Diğer yandan Şirketimiz, sahip olduğu gayrimenkullerin kiralanmasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır ve müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

### **7.4.3 İnsan Kaynakları Politikası**

Şirketimizin insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

### **7.4.4 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Şirketimizin benimsediği etik kurallara faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer verilmiştir. Şirketimiz tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir.

## **7.5 YÖNETİM KURULU**

### **7.5.1 Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu**

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yetki ve sorumlulukları Şirketimiz ana sözleşmesinde belirlenmiştir. Şirketimizin diğer yöneticilerinin yetkileri ise Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen imza sirküleri ile net bir şekilde belirlenmiştir.

Şirket'in işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından 1 yıl için seçilen 6 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilmektedir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Faaliyet dönemi boyunca görev yapan Yönetim Kurulu Üyeleri ile diğer yöneticilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>	<b>İcracı Olup Olmadığı</b>
Avni ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı
Ahmet ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı
Mehmet Haluk ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Levent Yıldırım	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Kerem ALKİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Mamut Sefa ÇELİK	Genel Müdür	İcracı
Fatih DOĞAN	Genel Müdür Yardımcısı	İcracı

Yönetim kurulu üyeleri üst düzey yöneticilerin özgeçmişlerine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen kriterlere göre kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması bakımından üçüncü grup şirketler arasında yer aldığından yönetim kurulu üyelerinden ikisinin bağımsız üye olması gerekmekte olup, yönetim kurulunun mevcut yapısı söz konusu yükümlülüğe uygunluk arz etmektedir.

Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitenin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2016 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmek üzere gösterilen iki bağımsız yönetim kurulu adayının Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için gereken şartları taşıdığına dair görüşünü 12.04.2017 tarihli kararıyla Yönetim Kurulu onayına sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri alınmıştır. Faaliyet dönemi içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum meydana gelmemiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır. Bu hususlarda Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince gerekli izinlerin verilmesi için her Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi eklenerek Genel Kurul onayına sunulmaktadır.

### **7.5.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları**

Yönetim kurulunun toplantıya daveti, gündemin belirlenmesi toplantı ve karar nisapları Şirketimiz esas sözleşmesinde düzenlenmiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2017 yılı içinde 21 kez toplanmış ve bu toplantılarda 25 adet karar almıştır. Toplantılarda herhangi bir üye tarafından karşı oy kullanılmamıştır. Ayrıca bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulup onaylanmayan ve genel kurul onayına sunulan herhangi bir ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte işlem bulunmamaktadır.

### **7.5.3 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı**

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Belirlenmesi Komitesi kurulmuştur. Oluşturulan komitelerin başkan ve üyeleri aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite	Başkan: Levent Yıldırım Üye: Kerem Alkin
Kurumsal Yönetim Komitesi	Başkan: Kerem Alkin Üye: Mehmet Haluk Öztürk Üye: Fatih Doğan (Atanma tarihi: 31.01.2014)
Riskin Erken Belirlenmesi Komitesi	Başkan: Kerem Alkin Üye: Mehmet Haluk Öztürk

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi sayısının iki olması nedeniyle, bağımsız yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev alması söz konusu olmuştur.

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi asgari olarak üç ayda bir, Riskin Erken Belirlenmesi Komitesi ise iki ayda bir toplanmaktadır.

#### 7.5.4 Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 29.03.2013 tarihli ve 2013/41 sayılı toplantısında, 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" kurulmuştur. Ayrıca Şirketimiz Yönetim Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilen Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği'nde komiteye verilen görevlerden biri de operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmek ve oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili departman yöneticilerini ve iç kontrol faaliyetlerini yönlendirmektir. Her iki komite tarafından olası riskler sürekli olarak değerlendirilmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'na uyarılarda bulunmaktadır.

Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki gelişim ve değişiklikleri yansıtacak şekilde sürekli olarak gözden geçirerek risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirlemekte ve bir risk değerlendirmesi yapmaktadır. Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirilmesini içermektedir.

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatınca üyeleri belirlenen Denetim Komitesi tarafından yürütülmektedir. Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketimizin makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile kiracılarımızın ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılacak Yönetim Kurulu toplantılarında taktik ve stratejik kararlar alınmaktadır.

Müşterilerimiz ve hissedarlarımız nezdinde Şirketimizin edindiği imajın ve itibarın korunması birinci dereceden öncelikli bir konudur. Kiralamasını yaptığımız ticari gayrimenkullerin hem fiziksel hem de işleyiş standartlarının korunması, kalite ile ilgili sorunlar derhal çözülmesi, kiracılarımızın doğru ve zamanında bilgilendirilmesi konularında gerekli çalışmalar sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülmektedir.

Diğer yandan operasyonel risklerden korunmak ve suiistimalleri engellemek için gereken tedbirler alınmış bulunmaktadır. Şirketimizin temsili ve Şirketimizi taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar, imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri ve her derecede yer alan personelin yetkileri,

bankalarda mevcut Şirket hesapları üzerinde çek keşide edebilecekleri tutarlar ve harcamaya yetkili oldukları tutarlar da belirtilmek suretiyle açık bir şekilde ifade edilmektedir.

Şirketimiz tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar, ilgilileri tarafından paraflanmaktadır. Her gider ve/veya mal alış faturasının kurum içindeki talep edicisi kişinin faturanın kabul bölümünde mutlaka imzası aranmaktadır. İlgili kişi faturayı kabul ettiğine dair imza atmadığı sürece ilgili evrak işleme alınmamakta ve ödemesi yapılmamaktadır.

Muhasebe birimi Şirketimiz hesabına yapılan harcamaların imza sirkülerinde belirtilen yetkilere uygunluğunu incelemekte, uygun olan harcamalara ilişkin ödemeleri gerçekleştirmekte, evrakları muhasebe fişine bağlamakta ve muhasebeleştirmektedir. Ödemeye konu olan evraklar, muhasebe biriminde arşivlenmektedir. Aslı olmayan fatura, makbuz, dekont vs. evrakların fotokopileri üzerinden işlem yapılmamaktadır.

Şirket kasasında yüksek meblağlı nakit tutulmamakta, nakit fazlası, banka hesaplarına yatırılmaktadır. Ödemeler çek veya banka havalesi yoluyla yapılmaktadır. Satıcılarla en geç geçici vergi dönemlerinin sonuna kadar mutabakatlar yapılmakta ve alacağından daha fazla ödeme yapılmaması (avansla çalışmanın mecburi olduğu durumlar hariç) konusunda gerekli özen gösterilmektedir. Vergi Dairelerine ve Sosyal Güvenlik İdarelerine karşı olan yükümlülükler zamanında yerine getirilmekte, ilgili idarelere verilen beyanname, bildirge ve diğer evraklar arşivlenmektedir.

### **7.5.5 Şirketin Stratejik Hedefleri**

Şirket'in ana stratejisi ticari gayrimenkul projeleri geliştirmek, geliştirdiği projelerde üretilen binaları uygun piyasa koşulları oluşması durumunda satmak veya uzun süreli kiralama sözleşmeleri yaparak istikrarlı ve artan bir kira geliri elde etmektir. Şirketimiz her yıl, yılın son çeyreğinde bir sonraki yıl için bütçe ve strateji çalışmalarını yapmaktadır. Öncelikli olarak önceki yılın bütçe hedefleri muhakeme edilerek hedeflerin ne kadar gerçekleştiği görüşülmekte ve hedeflerin gerçekleşmemesi arkasındaki nedenler irdelenip yeni planlama sürecinde bu bilgi birikimi dikkate alınmaktadır. Ayrıca mevcut durum değerlendirilerek yıllık hedeflerin genel çerçevesi çizilmektedir. Bir sonraki aşamada, bütçe için gerekli veriler toplanarak yıllık hedefler doğrultusunda bütçe çalışmaları başlatılmakta ve potansiyel nakit akışı ve gelir tablosu oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu her üç ayda bir bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirerek gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

### 7.5.6 Mali Haklar

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulmakta ve genel kurul toplantı tutanaklarında açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst Düzey Yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 10.04.2012 tarihinde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Yönetim Kurulu onayına sunulan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları"nı kabul etmiş olup söz konusu esaslar internet sitemizde yer almaktadır.

2017 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.