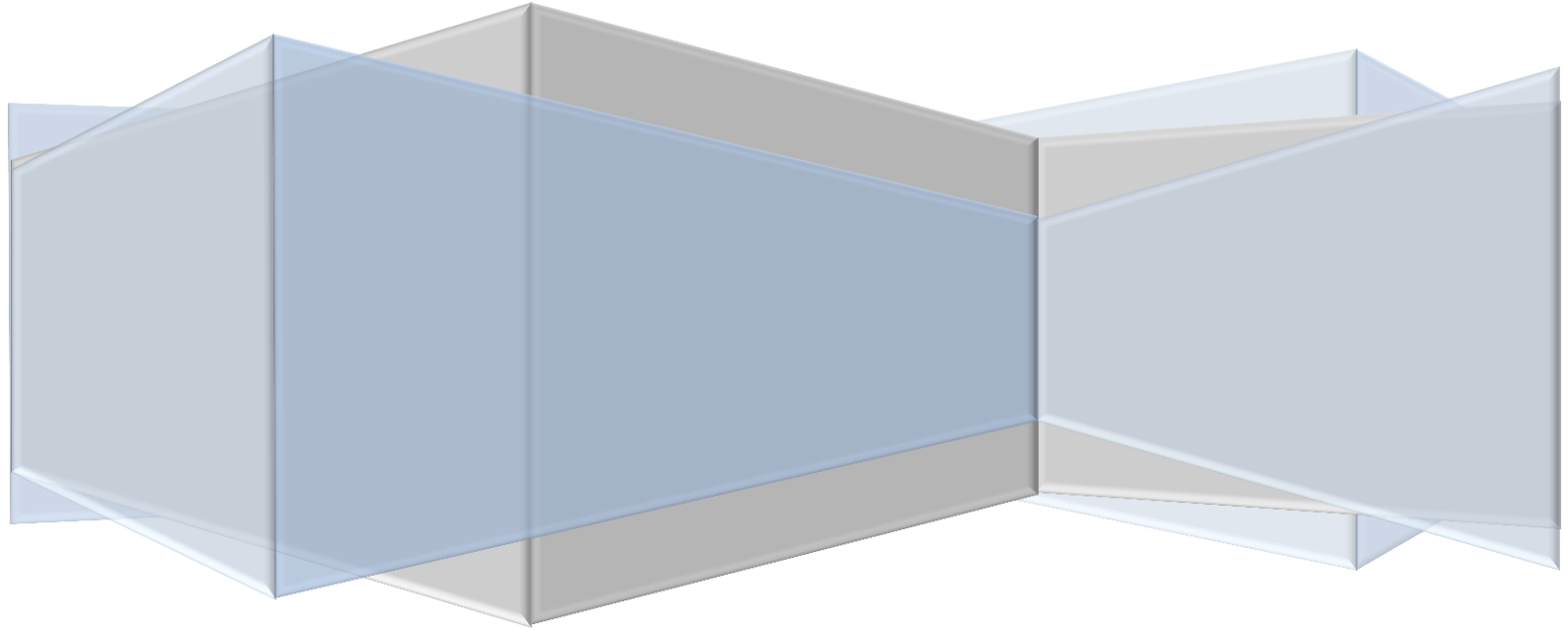


**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

01.07.2013 – 30.09.2013 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. SİNPAŞ GYO İŞTİRAK PAYLARI.....	9
2.7. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	10
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
4.1. HALKA ARZ.....	12
4.2. KAĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	12
4.3. 2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	12
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	13
5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	13
5.2. KAR-ZARAR TABLOSU.....	14
5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	15
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	16

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 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 2710
Faks : 212 227 9968
Web Sitesi : www.servetgyo.com

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.

Son durum 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.

1.3. ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	19.500.000	37,50%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	1.950.000	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	1.950.000	3,75%
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%
Halka Açık Kısım	B	13.000.000	25,00%
TOPLAM	-	52.000.000	100,00%

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 19.500.000 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	
Ömer Faruk Çelik	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 Delegesi, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

Ömer Faruk Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



Şirketimizin kuruluşundan bu yana Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yapmakta olan Sn. Ömer Faruk Çelik, 1988 yılında Sinpaş Grubu'na katılmış, o tarihten bu yana grubun çeşitli yönetim kademelerinde görev almıştır. Sn. Ömer Faruk Çelik 1986- 1988 yılları arasında Arı Gıda'da satış temsilcisi ve muhasebe müdürü olarak görev yapmış, 1976-1986 yılları arasında ise çeşitli muhasebe bürolarında çalışmıştır. Sn. Ömer Faruk Çelik aynı zamanda konut sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş GYO A.Ş. de İcra Kurulu Başkanlığı görevini de 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 büyümek 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. Söz konusu kararla kabul edilen "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği"nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde düzenlenmiştir.

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 2710
Faks	212 227 9968	212 227 9968
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 İMKB, 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 dağıtımını 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 dağıtımını 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 ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanabilir Alan (m ²)	63.834	20.585	13.553	8.430	106.402
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	126.000.000	36.000.000	26.237.325	11.550.000	198.787.325
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.403.584	2.530.000	2.056.281	910.000	14.899.865
Doluluk Oranı (30.06.2013)	92%	100%	79%	100%	93%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanabilir Alan (m ²)	63.834	12.351	7.696	6.407	90.288
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	126.000.000	21.599.277	14.949.043	8.780.000	171.328.320
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.403.584	1.517.949	1.171.592	690.000	12.783.125

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'ünde denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 30.06.2013 tarihli borsa kapanış fiyatı 1,06 TL ve buna göre toplam değeri 23.166.222 TL'dir.

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 m²'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Toplam brüt kapalı alan, bodrum ve çatı katı dahil 97.954,65 m² olup toplam kiralanabilir alanı 63.834 m²'dir. 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 oluşmakta olup toplam brüt inşaat alanı 23.958 m²'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 20 adet bağımsız bölüm ve 20.585 m² kiralanabilir alanı bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmazın % 60 oranındaki hissesi Ortaklığımıza 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 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 20.924 m² ve kiralanabilir alan 13.553 m²'dir.

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. 8.430,00 m² kapalı alana sahip olan 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. SİNPAŞ GYO İŞTİRAK PAYLARI



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 adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payınının 30.06.2013 tarihli borsa fiyatı olan 1,06 TL'ye göre toplam değeri 23.166.222 TL'dir

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 A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m2)	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m2)	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanan Alan (m2)	63.834	20.585	13.553	8.430	106.402
Satış Ekspertiz Değeri	126.000.000	36.000.000	26.237.325	11.550.000	198.787.325
Kira Ekspertiz Değeri	9.403.584	2.530.000	2.056.281	910.000	14.899.865
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m2)	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419
Kapalı Alan (Brüt) (m2)	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanan Alan (m2)	63.834	12.351	7.696	6.407	90.288
Satış Ekspertiz Değeri	126.000.000	21.599.277	14.949.043	8.780.000	171.328.320
Kira Ekspertiz Değeri	9.403.584	1.517.949	1.171.592	690.000	12.783.125

Değerleme raporlarında kullanılan varsayımlar ve farklı değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması aşağıda verilmektedir (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
Gelir Yöntemi				
Baz Alınan Alan (m2)	97.954	20.585	13.553	8.430
Birim Kira (Aylık)	8,0	10,2	11,3	9,0
Yıllık Kira	9.403.584	2.530.368	1.841.460	910.440
İskonto Oranı	7,5%	7,0%	7,0%	8,0%
Sonuç	125.381.120	36.148.114	26.306.571	11.380.500
Emsal Karşılaştırma Yöntemi				
Yapı Alanı (m2)	97.954	-	20.924	8.430
Birim Fiyat	1.300	-	1.254	1.450
Sonuç	127.340.200	-	26.238.696	12.223.500
Maliyet Yöntemi				
Arsa Alanı (m2)	-	9.957	-	6.408
Arsa Birim Değeri	-	1.758	-	950
Arsa Değeri	-	17.504.441	-	6.087.239
Yapı Alanı (m2)	-	23.958	-	8.430
Yapı Birim Değeri	-	584	-	451
Yapı Değeri	-	13.997.462	-	3.804.038
Müteahhit Karı	-	2.799.492	-	1.141.211
Sonuç	-	34.301.395	-	11.032.488
Takdir Edilen Nihai Satış Değeri	126.000.000	36.000.000	26.237.325	11.550.000

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

2013 yılının üçüncü çeyreği, ABD Merkez Bankası tarafından küresel kriz sonrası uygulamaya konulan oldukça kapsamlı ekonomik destek programından çıkışın zamanlaması ve ölçeğine ilişkin tartışmalar çerçevesinde özellikle yükselen piyasalar açısından zorlu bir dönem olmuştur. Yılın son çeyreğine geçiş süreci de federal hükümetin “kepenk kapatması” ve borçlanma limiti tartışmaları gibi yine ABD kaynaklı risklerin gölgesinde kalmıştır. Tüm bu gelişmelere rağmen, sağlıklı finans sektörü, güçlü kamu mali yapısı ve yılın ilk yarısındaki büyüme performansının da yardımıyla Türkiye ekonomisinin 2013 büyüme hedefinde önemli bir sapma beklenmemesi memnuniyet vericidir.

Konut kredilerinin büyüme hızı da diğer kredilerde olduğu gibi 2012 yılı boyunca önceki senelere göre daha büyük düşük seyretmiştir. Yılbaşında 69,5 milyar TL olan konut kredisi hacmi yılsonunda %14 oranında artarak 79,3 milyar TL'ye ulaşmıştır. Diğer yandan 2013 yılında düşük seyreden faizler nedeniyle konut kredilerindeki büyüme hızlanmış, 2. Çeyrek itibarıyla 2012 yılı sonuna göre %16 artarak 92,4 milyar TL ye ulaşmıştır.

İnşaat sektörü güven endeksi Temmuz 2013 döneminde 85,30 gerçekleşerek 2012 yılsonuna göre %19 oranında artış gösterirken bir önceki aya göre %2,9 oranında azalmıştır. Reidin tarafından hesaplanan konut fiyat endeksleri Eylül 2012 döneminden itibaren konut fiyatlarında hızlı bir artışa işaret etmektedir. Türkiye genelinde hesaplanan kompozit endeks değerleri 2013 yılı Haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre konut fiyatlarının %16 oranında arttığını göstermektedir.

Konut kredi faizleri 2011 yılında sergilediği yükselişten sonra 2012 yılı boyunca azalan bir seyir izlemiştir. Bu eğilim 2013 yılının ilk yarısında devam etmiş haziran ayında %8,3 ile tarihi dip seviyesine ulaşmış ve daha sonra tekrar yükselişe geçmiştir. Türkiye genelinde 2013 yılının 2. Çeyreğinde konut kredisi faizlerinin düşük seyretmesi dolayısıyla yeni bir rekor kırılmıştır ve 295.010 konut satış sonucu el değiştirmiştir. Satışlar 2013 yılı ilk çeyreğine göre %7.73 lük bir artış kaydetmiştir.

2013 yılı birinci çeyreğinde açılan 6 yeni AVM ile Türkiye geneli toplam AVM stoku 305'e, toplam kiralanabilir alan ise 8.439.464 m²'ye, 1000 kişiye düşen kiralanabilir alan ortalaması 111m²'ye ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde yaklaşık 220.000m² yeni arz gerçekleşmiştir. AVM ciroları 2013 yılı ilk iki ayında mevsimsellik ve indirimlerin de etkisiyle zayıflasa da, geçtiğimiz yılın ilk çeyrek dönem seviyesinin yaklaşık %3 üzerinde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında ise AVM toplam ciro endeksi geçen yılın aynı ayına göre %13,1 artmıştır.

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2013 yılı ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,3 artarak 1.726.232 m² olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı birinci çeyreğinde İMKB'de işlem gören 27 GYO'nun piyasa değeri bir önceki çeyrek döneme göre %6,3 artarak 16.9 milyar TL toplam aktif değerleri ise 27.2 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul spekülasyon kiralanabilir ofis stokuna eklenecek yaklaşık 1.148.933 m² ofis alanının %48'i Maslak-Levent aksında inşa edilecektir. Gelecek stokun %15'i Şişli-Kağıthane, %14'ü Kozyatağı, %11'i Gayrettepe, %9'u Ümraniye, %2'si Taksim ve %1'i Kavacık bölgesinde oluşacaktır.

Konut Satışları, 2013 yılı ilk sırasında bir önceki yılın ilk yarısına göre %79 artarak 568.836 olarak gerçekleşmiştir. Mevcut konut fiyatları 2013 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyrek döneme göre %3.8 artmıştır. Nisan ayında ise bir önceki aya göre %1.24 oranında artış gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatları ise yılın ilk beş ayında %2,67 yükselmiştir.

2013 yılı birinci çeyrek döneminde alınan ofis binası yapı ruhsatı sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,7 artarak 1.175.382m² olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı birinci çeyrek dönemde boşluk oranlarında ve ana ofis bölgelerindeki kiralarda bir önceki çeyrek döneme göre belirgin bir değişiklik gözlenmemiştir. MİA'da bulunan A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %10,9, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %7,4 olarak gerçekleşmiştir. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %15,8, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı ise %25,4 olarak gerçekleşmiştir. MİA-Dışı Asya A sınıfı ofis boşluk oranları %14, B sınıfı boşluk oranları ise %9,3 olmuştur.

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. KAĞITHANE SATIŞ VAADİ 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. 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. 2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2012 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 26.06.2013 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle

- 2012 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyeleri ayrı ayrı ibra edilmesine,
- Oluşan 95.767.277 TL tutarındaki net dönem karının 3.949.322,49 TL'lik kısmının birinci tertip yasal yedek olarak ayrılması ve kalan 91.817.954,51 TL'lik tutarın ise dağıtılmayarak olağanüstü yedeklerde bırakılmasına,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkındaki İç Yönerge"nin kabul edilmesine,
- 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yapılan değişiklikler muvacehesinde, Şirketin Ana Sözleşmesinin 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35. maddelerinin tadiline ve Geçici 1, Geçici 2, Geçici 3 ve Geçici 4. maddelerinin esas sözleşmeden çıkarılmasına
- Yönetim kurulu üyelerinin aynen bir yıl süreliğine yeniden atanmasına,

karar verilmiştir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2013 tarihli finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2013 VE 31 ARALIK 2012 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	İnceleme'den Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2013	Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		31,489,873	33,843,525
Nakit ve nakit benzerleri	4	7,337,018	746,868
Finansal yatırımlar	5	23,166,222	30,815,447
Ticari alacaklar		876,391	993,997
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	-	-
- Diğer ticari alacaklar	7	876,391	993,997
Diğer alacaklar		30,155	1,053,293
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	700	1,016,618
- Diğer alacaklar	8	29,455	36,675
Peşin ödenmiş giderler	9	52,468	229,894
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	23,707	-
Diğer dönen varlıklar	15	3,912	4,026
Duran varlıklar		171,387,532	171,376,220
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	171,328,320	171,328,320
Maddi duran varlıklar	11	49,360	37,532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	9,852	10,368
TOPLAM VARLIKLAR		202,877,405	205,219,745
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		10,006,004	8,206,366
Kısa vadeli borçlanmalar	6	39,204	119,416
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	9,251,165	7,428,538
Ticari borçlar		255,286	291,582
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	165,226	8,295
- Diğer ticari borçlar	7	90,060	283,287
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	56,684	42,050
Diğer borçlar		175,020	168,059
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	3	-	-
- Diğer borçlar	8	175,020	168,059
Ertelenmiş gelirler	9	197,340	116,259
Kısa vadeli karşılıklar		31,305	40,462
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	14	31,305	40,462
Uzun vadeli yükümlülükler		5,863,575	11,151,272
Uzun vadeli borçlanmalar	6	5,605,169	11,029,715
Uzun vadeli diğer borçlar	8	231,972	110,060
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	14	26,434	11,497
Özkaynaklar		187,007,826	185,862,107
Ödenmiş sermaye	16	52,000,000	50,000,000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	16	2,092,708	-
Geçmiş yıl karları / (zararları)	16	135,862,048	40,094,830
Net dönem karı / (zararı)		(2,946,930)	95,767,277
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		202,877,405	205,219,745

5.2. KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2013 – 30 Eylül 2013 dönemi kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 30 EYLÜL 2013 VE 2012 DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>İnceleme'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		01.01.- 30.09.2013	01.01.- 30.09.2012
Hasılat	17	8,958,228	86,989,407
Satışların maliyeti (-)	17	(1,211,257)	(19,696,348)
Brüt kar / (zarar)		7,746,971	67,293,059
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1,929,049)	(1,680,065)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(146,049)	(333,617)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları		-	-
Diğer faaliyet gelirleri	19	987,801	2,850,425
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(221,823)	(5,090,123)
Esas faaliyet karı / (zararı)		6,437,851	63,039,679
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	-	(3,510)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	21	-	10,404,689
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		6,437,851	73,440,858
Finansman gelirleri	22	1,262,058	24,829,751
Finansman giderleri (-)	23	(10,646,839)	(6,164,620)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(2,946,930)	92,105,989
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(2,946,930)	92,105,989
Dönem karı / (zararı)		(2,946,930)	92,105,989
Pay başına kazanç / (kayıp)	25	(0.0579)	0.3028
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(59)	60
Diğer kapsamlı gelir		(59)	60
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(2,946,989)	92,106,049

5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		İnceleme'den	Bağımsız	Asgari / Azami Oran
		Geçmemiş 30 Eylül 2013	Denetim'den Geçmiş 31 Aralık 2012	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	30,503,240	30,815,447	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,345,179	171,328,320	
C	İştirakler	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	Diğer varlıklar	1,045,845	3,075,978	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	202,894,264	205,219,745	
E	Finansal borçlar	14,895,538	18,577,669	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-	-	
I	Özkaynaklar	187,024,685	185,862,107	
	Diğer kaynaklar	974,041	779,969	
D	Toplam kaynaklar	202,894,264	205,219,745	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	7,337,018	746,868	
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	-	-	
Portföy Sınırlamaları		İnceleme'den Geçmemiş 30 Eylül 2013	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31 Aralık 2012	
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)	84%	83%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	15%	15%	<%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	8%	10%	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	4%	0%	<%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.

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

