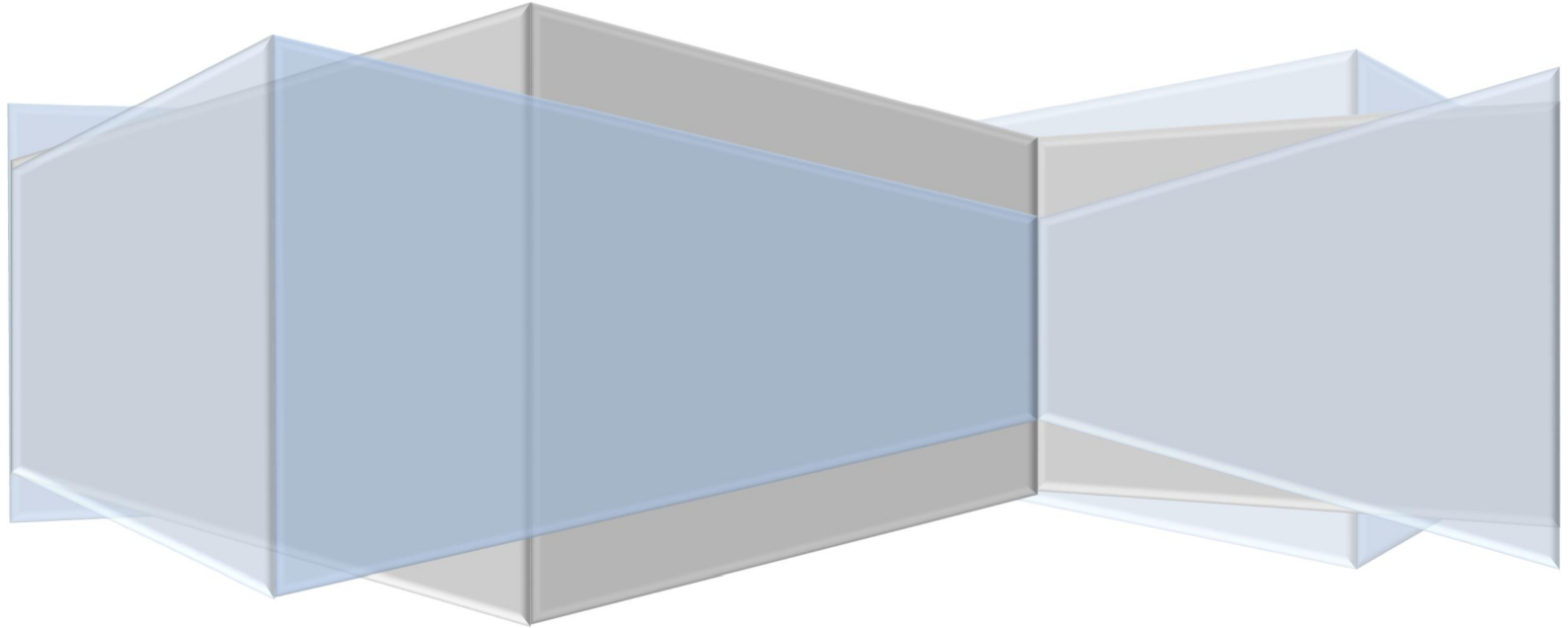




SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2016 – 31.12.2016 Dönemi





YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

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

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, Grup'un faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Grup'un 13 Mart 2017 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan konsolide finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

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

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

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



Görüş

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

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

Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Mart 2017

İÇİNDEKİLER

1.1.	ŞİRKET BİLGİLERİ	3
1.2.	TARİHÇE	3
1.3.	ORTAKLIK YAPISI	4
1.4.	YÖNETİM KURULU	4
1.5.	YATIRIM STRATEJİSİ	6
1.6.	KOMİTELER	7
1.6.1.	KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	7
1.6.2.	DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	7
1.6.3.	RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	8
1.7.	PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ	8
1.8.	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	8
2.	PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	9
2.1.	PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	9
2.2.	DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR	10
2.3.	ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ	10
2.4.	ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ	10
2.5.	ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ	11
2.6.	DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	11
2.7.	BEYLİKDÜZÜ ARSASI	11
2.8.	İŞTİRAKLER.....	11
2.8.1.	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	11
2.8.2.	DEKS YATIRIM A.Ş.....	12
2.9.	DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ	12
3.	EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER	14
4.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	18
4.1.	KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	18
4.2.	BEYLİKDÜZÜ ARSASI	19
4.3.	2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	19
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	20
5.1.	FİNANSAL DURUM TABLOSU	20
5.2.	KAR-ZARAR TABLOSU	22
5.3.	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	24

6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	25
7.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	26
7.1.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI.....	26
7.2.	PAY SAHİPLERİ	26
7.2.1.	Yatırımcı İlişkileri Bölümü	26
7.2.2.	Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı	26
7.2.3.	Genel Kurul Toplantıları.....	27
7.2.4.	Oy Hakları ve Azlık Hakları	27
7.2.5.	Kar Payı Hakkı	28
7.2.6.	Payların Devri.....	28
7.3.	KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	28
7.3.1.	Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği.....	28
7.3.2.	Faaliyet Raporu.....	28
7.4.	MENFAAT SAHİPLERİ	28
7.4.1.	Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi.....	28
7.4.2.	Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı.....	28
7.4.3.	İnsan Kaynakları Politikası	28
7.4.4.	Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	29
7.5.	YÖNETİM KURULU	29
7.5.1.	Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu	29
7.5.2.	Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	30
7.5.3.	Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı.....	30
7.5.4.	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması.....	30
7.5.5.	Şirketin Stratejik Hedefleri	31
7.5.6.	Mali Haklar	31

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 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 2016 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlardan dördü Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi'dir. Bunun yanı sıra 2014 yılı Ekim ayı içerisinde İkitelli'de Deposite Outlet ve Depo Merkezi'nin yanında bulunan "Deposite Sosyal Tesisleri"nin %48,65'i de 10.123.000 TL bedelle satın alınarak söz konusu taşınmaz portföye dâhil edilmiştir. Ayrıca Şirket Borsa İstanbul'da işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne denk gelen paylara ve Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve 6.250.000 TL sermayeli şirketin paylarının %67,6'sına sahip durumdadır. Deks Yatırım A.Ş.'de daha önceden %53,6 olan iştirak oranı 2016 Yılı Kasım ayında diğer hissedarlardan satın alınan % 14 oranındaki payla birlikte % 67,6'ya yükselmiştir. Deks Yatırım A.Ş. ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 518.750 EUR ödenmiş 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	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	
Akif Güllü	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950 yılında Alaca'da doğan inşaat Mühendisi Sn. Avni Çelik Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiş olup, üniversite eğitimi suresi de dâhil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 yıldır sanayi ve iş hayatının içerisinde. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimcilik süreci, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A. S. ve diğer şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Sn. Avni Çelik, İnşaat Mühendisleri Odası, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Sanayi Odası ile 6 aylı 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 Darendede 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.

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. 2004 yılında ise Profesör oldu. Halen Medipol Üniversitesi Öğretim Üyeliği görevini yürüten Sn. Kerem Alkin, yurtiçinde ve yurtdışında yayınlanmış önemli sayıda araştırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır. Kerem Alkin 2017 Yılı Şubat ayında yeni Kurulan Türkiye Varlık Fonu Yönetimi A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevine atanmıştır.

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 büyütme 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 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 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 Gülle, 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 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 gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış. Dönem içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan sorulara Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak 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 dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

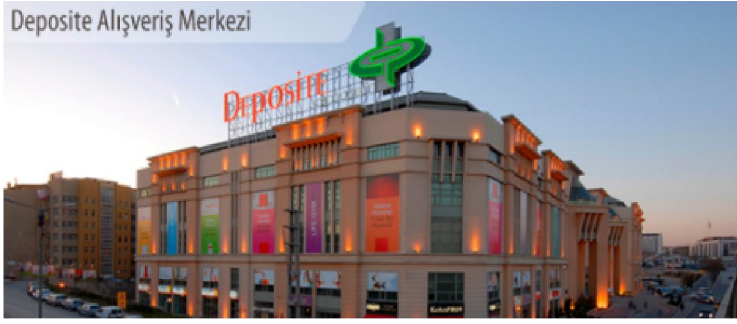
Şirketimizin portföyünde beş adet bina bulunmaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	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 ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	30.186	83.554
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	30.978	21.024	8.430	23.505	-	181.892
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	179,257,010	53,111,536	43,518,914	16,860,000	25,800,000	85.730.000	404.277.460
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	12,551,573	4,076,002	2,761,902	1,373,753	-	-	20,763,230
Doluluk Oranı (31.12.2015)	94%	100%	72%	100%	17%	-	84%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	3,301	14.685	57.405
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	18.527	11.974	6.407	11.435	-	146,298
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	179,257,010	31,866,922	24,784,022	12,813,600	12,551,700	50.580.700	311.853.954
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	12,551,573	2,445,601	1,572,903	1,044,052	-	-	17,614,129

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında;

- 1- Borsada işlem gören 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'üne denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 31.12.2015 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,58 TL ve buna göre toplam değeri 12.675.857 TL'dir.
- 2- Ayrıca Şirketimiz Dekis Yatırım A.Ş. unvanlı ve 1.750.000 TL'si ödenmiş olmak üzere 6.250.000 TL sermayeli şirketin %67,6'sına, Dekis Yatırım A.Ş. ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 518.750 Euro'su ödenmiş 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Dekis 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 Dekis Yatırım A.Ş şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak % 63,54'üne sahip duruma gelmiştir.

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



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

İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'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 konstrüsyondur. 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 konstrüsyondur. 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 m² 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. DEPOSITE 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 m²'lik arsa üzerinde 22.447,94 m² yer almaktadır. Bina % 48,65 oranında Şirketimize aittir.

2.7. 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.

2.8. İŞTİRAKLER

2.8.1. SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimiz Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'üne denk gelen paylarına sahip durumdadır. Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sinpaş GYO Şirketimizden farklı olarak konut projeleri geliştirmektedir. İstanbul'un yanı sıra Ankara, Bursa ve Marmaris'te de yatırımları bulunan Sinpaş GYO ile ilgili detaylı bilgiler www.sinpasgyo.com.tr adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payının 31.12.2016 tarihli borsa fiyatı olan 0,58 TL'ye göre toplam değeri 12.675.857 TL'dir.

2.8.2. DEKS YATIRIM A.Ş.

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

Deks A.Ş. Şirketimiz ve diğer yatırımcıların, Almanya'da bulunan Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise birlikte yatırım yapmalarını sağlamak üzere kurulmuştur. Bu yatırımdaki esas amaç, ortaklarımızla birlikte söz konusu tesisin mülkiyetine sahip olmak ve söz konusu tesisten kira geliri elde etmektir. Bu amaca ulaşmak için çeşitli finansal ve yönetsel ihtiyaçlar nedeniyle biri Almanya'da (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle OSWE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks Yatırım ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Şirketimizin Deks Lojistik'teki payının %53,6 ve Deks Lojistik'in OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %50,4 olmuştur.

Deks Yatırım A.Ş. 2016 yılı içerisinde sermaye artırımına giderek sermayesini 6.250.000 TL'ye çıkarmış olup bunun 1.750.000 TL'si hissedarları tarafından payları nispetinde ödenmiş durumdadır. Ayrıca Şirketimiz, Deks Yatırım A.Ş.'de daha önceden %53,6 olan iştirak oranı 2016 Yılı Kasım ayında diğer hissedarlardan satın alınan % 14 oranındaki payla birlikte % 67,6'ya yükselmiştir.

Yine 2016 Yılı içerisinde DEKS Yatırım A.Ş.'nin iştiraki OSWE Real Estate GmbH da sermayesini 25.000 Euro'dan 2.000.000 Euro'ya yükseltmiş olup bu tutarın 518.750 Euro'su hissedarları tarafından payları nispetinde ödenmiştir.

Buna göre Deks Yatırım A.Ş.'nin ortaklık yapısı 31.12.2016 tarihi itibarı ile aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	4.225.000	67,60%
Avni Çelik	A	275.000	4,40%
Ahmet Çelik	A	125.000	2,00%
Hüseyin Altaş	B	875.000	14,00%
Berkem Ertem	B	750.000	12,00%
Toplam		6.250.000	100%

2.9. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 30.12.2016'dır. 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 ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	30.186	83.553
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	30.978	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	179,257,010	53,111,536	43,518,914	16,860,000	25,800,000	85.730.000	404.277.460
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	12,551,573	4,076,002	2,761,902	1,373,753	-	-	20,763,229
Doluluk Oranı (31.12.2015)	94%	100%	72%	100%	17%	-	84%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-

Servet GYO Hissesine Düşen:

Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	14.685	57.406
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	18.527	11.974	6.407	11.435	-	146,298
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	179,257,010	31,866,922	24,784,022	12,813,600	12,551,700	50.580.700	311.853.953
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	12,551,573	2,445,601	1,572,903	1,044,052	-	-	17,614,129

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

GAYRİMENKULÜN ADI	Deposite Outlet Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Deposite Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar Toplamı	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite Sosyal Tesisler	Beylikdüzü Arsası
-------------------	--	--	--	---	-------------------------------	---	--------------------------------	----------------------

Gelir Yöntemi

Baz Alınan Alan (m ²)	19,162	44,950	64,112	30,879	20,924	8,430		30.186
Birim Kira (Aylık)	24.70	12.74	16.31	11.00	11.00	13.58		
Yıllık Kira	5,679,617	6,871,956	12,551,573	4,076,002	2,761,902	1,373,753		
İskonto Oranı	7.70%	7.70%	7.50%	7.00%	7.00%	8.00%		11,10%
Sonuç	73,761,257	89,246,182	163,007,439	58,228,594	39,455,743	17,171,910		92.405.484

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Yapı/Arsa Alanı(m ²)	97.955	97.955	30.879	21,024	8,430	23,505	30.186
Birim Fiyat	1.830	1.830	1.720	2,070	2,000	1.050	
Sonuç	179,257,010	179,257,010	53.111.536	43,518,914	16,860,000	24,679,820	85.728.240

Maliyet Yöntemi

Arsa Alanı (m ²)						6,786	
Arsa Birim Değeri						1,910	
Arsa Değeri						12.960.687	
Yapı Alanı (m ²)						23,505	
Yapı Birim Değeri						600	
Yapı Değeri						14102754	
Sonuç						27,063,441	

Takdir Edilen Nihai Satış Değeri	179,257,010	179,257,010	53.111,536	43,518,914	16,860,000	25,800,000	85.730.000
---	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

◆ TÜİK, GSYH'nin hesaplanma yönteminde revizyona gitmiştir. Bu çerçevede, daha önce sabit fiyatlarla açıklanan büyüme rakamları artık zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100 bazlı) yöntemine göre hesaplanmaya başlanmıştır.

◆ Yılın üçüncü çeyreğinde %1,8 oranında küçülen Türkiye ekonomisi 2016 yılının son çeyreğine toparlanma sinyalleri vermektedir. Takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır.

◆ İhracat Kasım ayındaki toparlanmaya rağmen Ocak-Kasım döneminde bir önceki seneye kıyasla %1,7 oranında azalmıştır. Özellikle emtia fiyatlarındaki düşük seyrin etkisiyle ithalattaki gerileme bu dönemde %4,8 olmuştur. Bu çerçevede, dış ticaret açığı 2015'in ilk on bir aylık dönemine kıyasla %11,8 oranında daralmıştır.

◆ Cari işlemler hesabı Ekim'de piyasa beklentilerine paralel olarak 1,7 milyar USD açık vermiştir. Yılın ilk on ayında, cari açık yıllık bazda %6 oranında genişleyerek 26,5 milyar USD olmuştur. Son 12 aylık kümülatif cari açık ise 33,8 milyar USD ile Kasım 2015'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.

◆ Kasım'da bütçe gelirleri vergi düzenlemelerinin etkisiyle yıllık bazda %38,6 ile hızlı yükseliş kaydetmiştir. Bütçe harcamaları da %17,9 oranında artmıştır. Böylece, Kasım 2015'te 0,8 milyar TL olan bütçe fazlası 2016 yılının aynı ayında 10 milyar TL düzeyinde gerçekleşmiştir.

◆ 2016 yılında %6,6-9,6 bandında dalgalı bir seyir izleyen yıllık TÜFE enflasyonu yıl sonunda %8,53 olmuştur. Yİ-ÜFE ise %9,94 ile son 26 ayın en yüksek seviyesinde gerçekleşmiştir.

◆ Kasım'daki toplantısında Ocak 2014'ten bu yana ilk kez politika faizini artıran TCMB, Aralık ayı toplantısında faiz oranlarında değişiklik yapmamıştır.

EKONOMİK BÜYÜME

TÜİK milli gelir hesaplama yöntemini değiştirdi.

TÜİK, GSYH'nin hesaplanma yönteminde Ulusal Hesaplar Sistemi'ne (SNA-2008) ve Avrupa Hesaplar Sistemi'ne (ESA-2010) uyumlu olarak revizyon gerçekleştirmiştir. Bu çerçevede, daha önce sabit fiyatlarla açıklanan büyüme rakamları artık zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100 bazlı) yöntemine göre hesaplanmaya başlanmıştır. Söz konusu yöntem değişikliği ile birlikte, daha önce cari harcama olarak tanımlanan "AR-GE" ve "Askeri Silah Sistemleri" harcamaları yatırım harcaması olarak sınıflandırılmış, sigortacılık sektöründe hasar primlerinin eklenmesi ve kayıt dışılık hesabında işgücü girdi yaklaşımının geliştirilmesi gibi değişiklikler yapılmıştır. Yeni yöntem ile birlikte yıllık ve çeyreklik GSYH verileri ayrı ayrı açıklanmaya başlanmış olup, geçmiş dönem büyüme rakamlarında da değişiklikler yapılmıştır.

Eski yöntemle göre son 4 yıldır %2,1-4,2 bandında gerçekleşen Türkiye'nin yıllık büyüme oranı yeni hesaplama yöntemiyle %4,8-8,5 aralığına çıkmıştır. Revizyon sonrasında cari fiyatlar ile GSYH 2015 yılında 2,3 trilyon TL seviyesine ulaşmıştır. 2015 yılı için daha önce 720 milyar USD olarak açıklanan USD bazında GSYH büyüklüğü de 861 milyar USD'ye yükselmiştir. Böylece, 2015 yılında 9.257 USD olarak açıklanan kişi başı GSYH 11.014 USD olmuştur. Çeyreklik verilerde yapılan revizyonlar sonucunda da 2016 yılının ilk çeyrek büyümesi %4,7'den %4,5'e inerken, ikinci çeyrek büyümesi %3,1'den %4,5'e yükselmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde Türkiye ekonomisi %1,8 oranında daraldı.

Zincirlenmiş hacim endeksi yöntemi ile hesaplanan verilere göre Türkiye'de GSYH yılın üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 oranında küçülmüştür. Böylece son 27 çeyrekte büyüme kaydeden Türkiye ekonomisi ilk defa daralmıştır. Yılın ilk dokuz ayı itibarıyla ise Türkiye ekonomisi yıllık bazda %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde hane halkı tüketim harcamaları bir önceki yılın aynı dönemine göre azalırken, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Yatırımlar ise bu dönemde düşüş kaydetmiştir.

Üçüncü çeyrekte yalnızca inşaat sektörü büyüdü.

Üretim yöntemiyle oluşturulan GSYH verilerine göre 2016 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre ana sektörler arasında sadece inşaatta reel artış kaydedilmiştir. 2016 yılının ilk iki çeyreğinde olumlu bir performans sergileyen inşaat sektörü üçüncü çeyrekte de reel olarak %1,4 oranında büyüme sergilemiştir.

Geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreğinde büyümeye önemli ölçüde katkı sağlayan tarım sektörü ise bu yılın aynı döneminde baz etkisine de bağlı olarak %7,7 oranında daralmıştır. Öncü göstergelerin zayıf bir görünümüne işaret ettiği bu dönemde sanayi ve hizmet sektörleri bir önceki yılın aynı dönemine göre sırasıyla %1,4 ve %8,4 küçülmüştür. Hizmet sektörünün cari fiyatlarla GSYH içindeki payının %20,2 ile tarihi düşük seviyeye gerilemesi dikkat çekmiştir.

Tasarruf oranı %24,8...

TÜİK ilk defa yayımladığı kurumsal sektör hesapları altında tasarruf oranlarını da hesaplamıştır. Buna göre, Türkiye'nin toplam tasarruflarının GSYH'ye oranı 2015 itibarıyla %24,8 düzeyinde hesaplanmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın eski milli gelir hesaplama yöntemiyle açıkladığı verilere göre bu oran %14,3 seviyesindeydi. Hane halkının toplam harcanabilir geliri içindeki tasarruf oranı ise 2015 sonu itibarıyla %13,5 düzeyindedir.

Beklentiler

2016 yılının üçüncü çeyreğinde turizm sektörünün sergilediği zayıf performansın yanı sıra 15 Temmuz'daki başarısız darbe girişiminin olumsuz etkileriyle yurt içinde ekonomik aktivite önemli ölçüde baskı altında kalmıştır. Bu dönemde kamu sektörünün büyümeyi destekleyici yönde attığı adımlar iktisadi faaliyetlerdeki daralmayı sınırlandırmıştır. Yılın son çeyreğinde ise öncü veriler ekonomik aktivitede kısmi bir toparlanmaya işaret etmektedir. Kamu kesiminin bu dönemde de ekonomiye sağladığı desteğini sürdürdüğü izlenmektedir.

ARZ VE TALEP GÖSTERGELERİ

İşsizlik oranı %11,3 düzeyinde...

Eylül ayında işsiz sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre 420 bin kişi artmıştır. Bu dönemde, işsizlik oranı da 1 puan artarak %11,3 düzeyine yükselmiştir. İşsizlik oranındaki artışta yılın üçüncü çeyreğinde ekonomideki daralma ile turizm sektöründeki olumsuz görünüm etkili olmuştur. Bu gelişmelere ek olarak işgücüne katılımdaki artış da işsizlik oranındaki yükselişte rol oynayan bir unsur olmuştur. Nitekim, Eylül ayında işgücüne katılım oranı %52,8 ile tarihi yüksek seviyeye ulaşmıştır. Sanayi üretimi Ekim ayında %2 oranında yükseldi. Yılın üçüncü çeyreğinde %1,8 oranında küçülen Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde toparlanma işaretleri vermektedir. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Bu dönemde, sanayi üretimindeki artışa en fazla katkıyı gıda ürünleri ile motorlu kara taşıtları imalatı sağlamıştır.

Sanayi üretimi Ekim ayında %2 oranında yükseldi.

Yılın üçüncü çeyreğinde %1,8 oranında küçülen Türkiye ekonomisi yılın son çeyreğinde toparlanma işaretleri vermektedir. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %2 oranında artmıştır. Bu dönemde, sanayi üretimindeki artışa en fazla katkıyı gıda ürünleri ile motorlu kara taşıtları imalatı sağlamıştır.

Yurt içi talepte toparlanma...

Eylül ayından itibaren hızlanmaya başlayan konut satışları Kasım'da oldukça güçlü bir performans sergilemiştir. Türkiye genelinde konut satışları Kasım'da bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artmıştır. Özellikle bireysel kredilere yönelik makro ihtiyati tedbirlerin gevşetilmesi ve TCMB'nin Mart-Eylül döneminde gerçekleştirdiği faiz indirimlerinin kredi faiz oranlarının düşmesine olanak vermesiyle birlikte ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili konut satışları Kasım'da bir önceki yılın aynı ayına kıyasla %71,4 oranında yükselmiştir. Otomotiv Sanayii Derneği'nin açıkladığı verilere göre, yılın ilk 11 ayında otomotiv sanayi üretimi özellikle otomobil ihracatındaki artışın etkisiyle yıllık bazda %8 yükselmiştir. Böylece, Ocak-Kasım dönemi için otomotiv üretim miktarı 1,3 milyon ile tarihi yüksek seviyeye çıkmıştır. ÖTV artışlarının talebi öne çekmesinin etkisiyle Kasım ayında yurt içi otomobil satışları da yıllık bazda %54

oranında artmıştır. iç piyasada beyaz eşya satışları Ekim ayındaki daralmanın ardından Kasım'da bir önceki yılın aynı ayına göre %20 artmıştır.

DIŞ TİCARET

İhracatta güçlü artış...

Kasım ayında ihracat yıllık bazda %9,7 oranında yükselerek yılın en hızlı artışını kaydetmiştir. Bu dönemde ithalattaki artış ise %6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %4,1 oranında gerileyerek 4,1 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla 2,6 puan artarak %75,7 seviyesine ulaşmıştır. İhracat Kasım ayındaki toparlanmaya rağmen Ocak-Kasım döneminde bir önceki seneye kıyasla %1,7 oranında azalmıştır. Özellikle emtia fiyatlarındaki düşük seyrin etkisiyle ithalattaki gerileme bu dönemde %4,8 olmuştur. Bu çerçevede, dış ticaret açığı 2015'in ilk on bir aylık dönemine kıyasla %11,8 oranında daralmıştır.

Enerji faturasındaki gerileme sürüyor.

Enerji bağımlılığı nedeniyle genel olarak en büyük ithalat kalemi olan mineral yakıtlar ve yağlar ithalatı Kasım'da %8,1 oranında azalmıştır. Emtia fiyatlarının düşük seviyesi nedeniyle enerjinin yanında demir-çelik ve alüminyum ithalatının da azalması bu dönemde dış ticaret göstergelerini olumlu yönde etkilemiştir. Diğer taraftan, altın ithalatının Kasım'da geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla 2 katına yükselmesi, altın ihracatındaki artışın olumlu katkısını sınırlandıran bir gelişme olmuştur.

Beklentiler...

Eylül ve Ekim aylarında genişleyen dış ticaret açığı Kasım ayında büyük ölçüde altın ticaretinin etkisiyle daralmıştır. Önümüzdeki dönemde düşük enerji fiyatlarının olumlu etkisinin azalmasının ve iç talebi canlandırmaya yönelik atılan adımların etkisiyle ithalatta yukarı yönlü bir baskı gözlemlenebileceği ancak, TL'deki değer kaybının bu baskıyı bir miktar azaltabileceği tahmin edilmektedir. İhracatın ise ancak ana pazarlarımızda süregelen sorunların azalması halinde daha iyi bir performans sergileyebileceği düşünülmektedir.

Turizm gelirlerindeki düşüş ve dış ticaret açığındaki genişleme cari dengeyi baskı altında bırakıyor. Cari açığındaki genişlemede Ekim ayında hizmetler dengesindeki bozulma belirleyici olmuştur. Hizmetler dengesindeki fazla bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 916 milyon USD azalmıştır. Bu tutarın yaklaşık 630 milyon USD'lik kısmı net turizm gelirlerindeki gerilemeden kaynaklanmıştır. Öte yandan, net turizm gelirlerindeki düşüşün son aylarda ivme kaybettiği izlenmektedir. Bu dönemde cari açığı dış ticaret performansı da olumsuz yönde etkilemiştir. Dış ticaret açığı Ekim'de ihracattaki düşüşle birlikte yıllık bazda %13,5 oranında genişlemiştir.

Kaynak: Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler – Ocak 2017 (İŞBANKASI)

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ İLE İLGİLİ GELİŞMELER

Ofis Pazarı Görünümü

2016 yılında ofis pazarı kiracıların mülk sahiplerinden kontrat ve teslim koşullarında çeşitli teşvik taleplerinin artmasıyla kiracı dostu olmaya devam etmiştir.

Yeni sözleşmelerde 3 aydan 1 yıla uzanan sürelerde kira ödemesiz anlaşmaların imzalandığı görülürken birçok şirket ekonomik durgunluk sebebiyle mevcut kira kontratlarında kur sabitleme talebinde bulunmaktadır.

Teslim koşulları kayda değer bir değişim geçirmekte ve 'shell-and-core' olarak tabir edilen dekorasyonsuz ofis teslimleri piyasada git gide azalan bir pratik olmaktadır. Ofisini taşıyan birçok şirket dekorasyon maliyetinin mal sahibi tarafından karşılandığı veya söz konusu dekorasyon bütçesinin kira ücretinden düşüldüğü kontratlar için pazarlık yapmaktadır.

Taşınma kararı alan şirketlerin bu kararı almasında 'büyüme' değil kira kontratını optimize etme kaygısı rol oynamıştır. Birçok kurumsal firma daha düşük kira rakamlarında, geniş kat plakasına sahip daha verimli ve yeni ofis binalarına taşınma eğilimi göstermiştir.

Kiracı talebi bakımından Kağıthane, Merkezi İş Alanı'na (MİA) kıyasla düşük kira seviyesiyle ofis alanları sunması nedeniyle öne çıkmıştır.

İnşaat halindeki ofis binalarının yatırımcıları, mevcut piyasa koşullarını göz önünde bulundurarak binaların açılış tarihini ertelemiştir.

Bazı ofis binalarının üniversiteler tarafından kiralandığı ve üniversite kampüsüne dönüştürüldüğü gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri

Asya yakasında Ataşehir ile MİA'da Maslak 2016 yılında kiralama işlemi bakımından öne çıkan ofis alt pazarları olmuşlardır. MİA'daki kiralama işlemi hacmi 1.000 m2 'nin üzerindeki önemli işlemler nedeniyle 2016 yılında 2015'e kıyasla artış göstermiştir. MİA Dışı Avrupa'daki sınırlı işlem sayısına rağmen, Türk Hava Yolları'nın Güneşli'de kiralamış olduğu 20.000 m2 sayesinde TKA hacmi 30.000 m2 seviyesine ulaşmıştır. Ataşehir, Kozyatağı ve Ümraniye Asya alt pazarında öne çıkan ve en çok tercih edilen bölgeler olmaya 2016'da da devam etmişlerdir. Kozyatağı'nda kiralananan ofis alanı sınırlı sayıdaki işleme karşın 8.500 m2 'yi aşarken Kozyatağı'nın tersine Ümraniye bölgesindeki kiracı talepleri 500 m2 'den düşük TKA'ya sahip ofis alanlarında yoğunlaşmıştır.

2017 Görünümü

2016 yılındaki siyasi ve ekonomik atmosferin etkisiyle baskılanan ve sıkışan ofis talebi ve eski binalardaki kira seviyesinin yeni binalardakine kıyasla daha yüksek kalması nedeniyle 2017 yılının ilk yarısında işlem sayısının artması söz konusu olabilir.

2016'da olduğu gibi 2017 yılında da ofis talebini 'büyüme' değil 'verimlilik' adına daha düşük m2 'lerde daha düşük fiyatlara ofis kiralama isteği şekillendirecektir.

2017 yılındaki işlemlerde, mevcut düşük fiyat seviyesinin baz alınacağı ve dekorasyon yardımının yanı sıra kısa süreli kira ödemesiz dönem gibi teşviklerin kiracılara sunulacağı öngörülmektedir.

Ofis talebinin prestijli binalardan verimli ofislere kayması beklenmektedir. İ İnşaat halindeki ofislerin tamamlanması ve kiracıların verimlilik için daha düşük m2 'ye taşınma işlemleri nedeniyle boşluk oranının artması beklenmektedir.

Perakende pazarında 2016'nın son çeyreğinde dile getirilen TL bazlı kira kontratlarının ofis piyasasında gerçekleşmesi, mal sahiplerinin geçtiğimiz yıllarda kullandığı kredilerin yabancı para birimleri üzerinden olması nedeniyle mümkün görünmemektedir. Kiranın veya döviz kurunun 1-2 seneliğine sabitlendiği kontratlar 2017 yılında ofis piyasasında söz konusu olabilir.

Türkiye'ye giriş yapan yabancı şirket sayısındaki düşüş göz önüne alındığında ofis pazarında orta vadede bir talep daralması söz konusu olabilir.

Lojistik Pazarı Görünümü

İstanbul ve Kocaeli illerini kapsayan Marmara Bölgesi Türkiye'nin birincil lojistik pazarıdır. İstanbul Avrupa yakasında Hadımköy ve Esenyurt, Asya yakasında Tuzla, Kocaeli'de ise Gebze, Çayırova ile Dilovası Marmara Bölgesi'nin başlıca lojistik pazarlarıdır.

Politik ve ekonomik koşullardan doğrudan etkilenen sanayi ve lojistik piyasaları için 2015'in ortalarında başlayan durağan süreç 2016'da da devam etmiş; talebi canlandırma üzerine stratejilerin kurulduğu bir yıl geride kalmıştır.

Mevsimsellik nedeniyle piyasaların ikinci yarıyıldan itibaren hareketli olması beklense de Temmuz ayı ve sonrasındaki siyasi ve ekonomik koşullardan dolayı bu yarıyıldan itibaren pazardaki hareketlenme sınırlı kalmıştır.

Mevcut ekonomik ve siyasi konjonktürde birçok depo kullanıcısı büyüme konusuna temkinli yaklaşmıştır. Bu bağlamda son dönemde piyasada görülen kiralama işlemleri şirketlerin büyümesinden kaynaklanmamış; verimlilik, küçülme veya birleşme stratejileri tarafından şekillenmiştir.

Kullanıcı talebinin sınırlı olması arzın gelişimini de olumsuz etkilemiştir. Yatırımcılar ve geliştiriciler yeni depo inşaatı konusunda temkinli davranmaktadır.

Mevcut sıkıntılı süreci en iyi şekilde atlattıkları için kullanıcılar ve mal sahipleri tarafından birtakım önlemler alınmakta ve yeni kontrat koşulları talep edilmektedir.

Depo kiralama sürecinde yerli ve yabancı kullanıcıların karar alma mekanizmasında belirgin farklar görülmektedir. Yabancı şirketler yaşanan politik ve ekonomik koşullar nedeniyle bekle-gör politikasını benimserken yerli kullanıcılar - mevcut durum nedeniyle orta-uzun vadeli plan yapmaktan kaçınırsalar da - daha esnek karar alabilmektedir. Ancak birtakım hazır giyim sektöründe faaliyet gösteren yerli perakendecinin Doğu Avrupa'da genişleyen mağaza ağı sebebiyle bu bölgedeki depolara yatırım yaptığı görülmektedir.

2017 Görünümü

2017 yılının lojistik ve sanayi piyasaları için 2016 gibi zor bir yıl olması beklenmektedir. Siyasi ve ekonomik koşullara doğrudan bağlı olması nedeniyle piyasada iyileşme görülmesi, siyasi belirsizliklerin ve bölgesel anlaşmazlıkların giderilmesinin yanı sıra ekonomide yakalanacak istikrarla yatırımcılara pozitif mesajın verildiği bir yatırım ortamının yaratılmasına bağlıdır.

2017'de aşağıda yer alan konuların gündeme gelmesi beklenmektedir:

- Verimlilik ve optimum verimlilik için etkin tedarik zinciri yönetimi ,
- irkaç lojistik depodaki operasyonu birleştirmeye imkan veren verimli tekil depolarda (25.000-50.000 m2) konsolidasyon süreçleri,
- Bir veya birden çok şirketin, müşterilerine daha yakın olmak suretiyle teslim süresi ve maliyeti bağlamında dağıtım süreçlerini optimize etmesi için kullanacağı şehir merkezinde konumlanan lojistik depoları l Mal sahibi açısından güven ve sürdürülebilirlik

Depo arzı bağlamında yeni bölgelerin önem kazanması beklenmektedir. Tuzla, Gebze ve Esenyurt gibi birincil konumlarda yaşanan arazi sıkışıklığı ve arazi fiyatlarının seviyesindeki artışın yanı sıra yeni otoyol ve köprülerle Adapazarı, Dilovası ve Yalova'nın ön plana çıkması beklenmektedir. Diğer yandan Çatalca gümrüğünün faaliyete girmesi ile birlikte bu bölgenin de önemli bir lojistik merkezi haline gelebileceği öngörülmektedir.

Kira seviyeleri yabancı yatırımcıların kararını değiştirecek seviyeye henüz ulaşmamıştır ve çeşitli Doğu Avrupa ülkelerine göre hala yüksektir. Diğer yandan piyasadaki şeffaflığın arzu edilen seviyeye ulaşmaması yabancı yatırımcıların Türkiye'ye yatırım yapmasının önünde engel teşkil etmektedir.

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü – Ocak 2017 – JLL

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1. KÂĞITHANE 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.

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 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 maliyeti 6.051.855 TL dir. Böylece proje ait toplam maliyet 27.051.855 TL olacaktır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmıştır, 31.12.2016 tarihi itibarıyla yapılmış olan çalışmanın yekunu; 6.199.440 TL dir. Bu bağlamda zemin çalışmaları 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. 30.12.2016 Tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda söz konusu arsanın ekspertiz değeri 85.730.000 TL olarak takdir edilmiştir. Arsada geliştirilecek proje için mimari çalışmalar başlamış durumdadır.

4.3. 2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2015 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 27.04.2016 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantı tutanağı aşağıda yer almaktadır;

Toplantı Başkanlığına Sn. Mehmet Haluk Öztürk'ün, Oy Toplama Memurluğuna Sn. Fatih Doğan'ın, Tutanak Yazmanlığına is Sn. Abdurrahman Ayaz'ın seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı Mehmet Haluk Öztürk, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak sayın pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci Maddesi Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Toplantı Başkanlığı tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Sertifikası Uzmanlığı bulunan Sn. Serkan Balaban atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin diğer maddelerinin görüşülmesine geçilmiştir.

2015 yılı finansal tabloları ve Yönetim Kurulu faaliyet raporu oybirliği ile okunmuş sayılarak ve bağımsız denetim raporunun görüş kısmı okunmak suretiyle müzakere edildi, Genel Kurul'un onayına sunuldu ve finansal tablolar ve okunmuş raporlar katılanların oy birliği ile kabul ve tasdik edildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi uyarınca Genel Kurul'a bilgi verildi.

Yönetim Kurulu Üyelerinin 2015 yılı çalışmalarından dolayı ibraları ayrı ayrı oya sunuldu. Yönetim Kurulu Üyeleri, kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu Üyeleri katılanların oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildiler.

Şirket Yönetim Kurulu'nun kar dağıtılması ve kar dağıtım tarihine ilişkin önerisi müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda Ek/1'de yer alan kar dağıtım tablosunun kabulü ve böylece Türkiye Muhasebe Standartlarına göre 47.069.232 TL, Vergi Usul Kanununa göre 9.031.751,29 TL net dönem karından; 451.587,56 TL'nin genel kanuni yedek akçe ayrılarak, T.M.S.' na göre

kalan 46.617.644,44 TL, V.U.K.' na göre kalan 8.580.163,73 TL' nin dağıtılmayarak olağanüstü yedekler olarak ayrılması katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Hatboyu Sokak, Güteryüz Apt. No:46 Erenköy-Kadıköy-İstanbul adresinde ikamet eden, 14270422226 T.C. Kimlik No'lu Sn. Avni ÇELİK, Hacı Hesna Hatun Mah. İmam Hüsnü Sokak No:51 D:2 Üsküdar-İstanbul adresinde ikamet eden 14249422974 T.C. Kimlik No'lu Sn. Ahmet ÇELİK, Erenköy Mah. Ethem Efendi Cd. Fehmi Ekşioğlu Apt. No:90/20 34378 Kadıköy/İSTANBUL adresinde ikamet eden 35242942450 T.C. Kimlik No'lu Sn. Fatih Kıvanç, Bentek İş Merk. Kat:5 No:507 Mecidiyeköy-İstanbul adresinde ikamet eden 14269595214 T.C. Kimlik No'lu Sn. Mehmet Haluk ÖZTÜRK'ün 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Çukurambar Mh. 1467 Sk. 7/10 Çankaya-Ankara adresinde ikamet eden 14434503228 T.C. Kimlik No'lu Sn. Akif GÜLLE ve Nişantaşı İhlamur Yolu İyigün Apt. No:52 D:2 Teşvikiye adresinde ikamet eden 37411664552 T.C. No'lu Sn. Kerem ALKİN'in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Ayrıca, Yönetim Kurulu Başkanının ücretinin geçen yıl olduğu gibi net 7,000 TL olarak devamı, Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretinin aylık net 3,500 TL olarak devamı katılanların oy birliği ile kabul edildi.

2015 yılında yapılan bağış ve yardımlar müzakere edildi. 2016 yılı bağış ve yardımları için üst sınırı, Şirketin 31.12.2015 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Yönetim Kurulu üyelerine şirket konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlerde ortak olabilmeleri ve diğer işlemleri yapabilmeleri hususunda Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. Maddeleri kapsamında izin verilmesine katılanların oy birliği ile karar verildi.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarının, ortaklık veya bağlı ortaklıkları ile yaptıkları işlemler ve yine ortaklık veya bağlı ortaklıklarının işletme konusuna giren ticari iş türünden kendi veya başkası hesabına yaptıkları işlemlerle ilgili olarak Genel Kurul'a bilgi verildi.

Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş" Genel Kurul'un onayına sunuldu ve yapılan oylama sonucu katılanların oy birliği ile karar verildi.

Dilek ve Öneriler başlıklı gündem maddesinde kimse söz almadı.
Gündemde görüşülecek başka bir konu kalmadığından toplantıya oybirliği ile son verildi.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Not		
	referansları	31.Ara.16	31.Ara.15
VARLIKLAR			

Dönen varlıklar		41.493.201	47.303.067
Nakit ve nakit benzerleri	4	20.050.022	8.676.396
Finansal yatırımlar	5	12.654.002	31.752.428
Ticari alacaklar	7	3.741.659	5.483.996
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7, 27</i>	<i>935.707</i>	<i>18.365</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>2.805.952</i>	<i>5.465.631</i>
Diğer alacaklar	8	434.382	1.088.344
Stoklar	11	3.839.802	-
Peşin ödenmiş giderler	9	740.688	253.713
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	24	5.997	8.818
Diğer dönen varlıklar	18	26.649	39.372
Duran varlıklar		556.741.664	473.189.572
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	547.677.533	469.992.540
Maddi duran varlıklar	12	515.017	385.482
Maddi olmayan duran varlıklar	13	38.543	46.369
Peşin ödenmiş giderler	9	8.217.402	2.472.012
Ertelenmiş vergi varlığı	25	197.169	197.169
Toplam varlıklar		598.234.865	520.492.639
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		65.899.415	55.329.819
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2.796.277	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	38.174.873	40.943.051
Ticari borçlar	7	16.413.705	11.240.346
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	<i>7,27</i>	<i>10.037.307</i>	<i>7.063.494</i>
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	<i>7</i>	<i>6.376.398</i>	<i>4.176.852</i>
Diğer borçlar	8	4.451.880	65.480
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	88.460	37.135
Kısa vadeli karşılıklar	15	1.525.699	1.228.853
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>16</i>	<i>68.372</i>	<i>54.679</i>
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	<i>16</i>	<i>1.457.327</i>	<i>1.174.174</i>
Ertelenmiş gelirler	17	29.428	282.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	2.419.093	1.532.303
Uzun vadeli yükümlülükler		198.872.463	173.524.723

Uzun vadeli borçlanmalar	6	159.357.068	152.524.800
Diğer borçlar	8	7.279.954	432.592
Uzun vadeli karşılıklar	16	77.557	62.171
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	77.557	62.171
Ertelenmiş gelirler	17	-	4.557
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	32.157.884	20.500.603
Özkaynaklar		333.462.987	291.638.097
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		311.134.289	269.886.564
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)		(19.863)	(14.790)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	19	(19.863)	(14.790)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		11.653.492	3.673.268
-Yabancı para çevrim farkları		11.653.492	3.673.268
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	4.921.466	4.469.879
Geçmiş yıl karları		200.384.155	160.596.267
Net dönem karı		40.102.331	47.069.232
Kontrol gücü olmayan paylar		22.328.698	21.751.533
Toplam kaynaklar		598.234.865	520.492.639

5.2. KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2016 – 31 Aralık 2016 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	31.Ara	31.Ara
	Referansları	2016	2015

KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	57.413.410	37.074.274
Satışların maliyeti (-)	20	(20.636.152)	(12.648.281)
BRÜT KAR		36.777.258	24.425.993
Genel yönetim giderleri (-)	21	(9.626.544)	(6.029.916)
Pazarlama giderleri (-)	21	(590.156)	(734.082)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	32.723.143	73.033.026
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(3.895.524)	(9.537.992)
ESAS FAALİYET KARI		55.388.177	81.157.029
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ			
FAALİYET KARI		55.388.177	81.157.029
Finansman gelirleri	24	7.312.760	15.463.221
Finansman giderleri (-)	24	(9.328.836)	(23.392.427)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ			
ÖNCESİ KARI		53.372.101	73.227.823
Dönem vergi gideri	25	(6.395.419)	(12.154.276)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM			
KARI		46.976.682	61.073.547
DÖNEM KARI		46.976.682	61.073.547
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		6.874.351	14.004.315
Ana ortaklık payları		40.102.331	47.069.232
Pay başına kazanç	26	0,7712	0,9052
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden			
sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		(5.073)	(11.955)
Kar veya zarar olarak yeniden			
sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları		7.980.224	3.905.528
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.975.151	3.893.573
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		54.951.833	64.967.120
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI			
Kontrol gücü olmayan paylar		6.874.351	14.898.324
Ana ortaklık payları		48.077.482	50.068.796

5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler İlgili Düzenleme		Cari Dönem	Önceki Dönem	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	13.408.266	35.578.589	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a)	261.273.253	236.121.180	
C	İştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	15.202.400	174.500	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
	Diğer varlıklar		14.356.154	5.196.650	
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a Tebliğ Md.31	304.240.073	277.070.919	
E	Finansal borçlar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	2.796.277	23.997.402	
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	277.229.381	243.960.320	
	Diğer kaynaklar		24.214.415	9.113.197	
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 3/(k)	304.240.073	277.070.919	
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)			
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	754.264	3.826.161	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	

C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a 24/(d)	Tebliğ Md.	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a 28/1/(a)	Tebliğ Md.	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a	Tebliğ Md. 31	3.500	8.553.500	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a 22/(e)	Tebliğ Md.	-	-	
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a 22/(1)	Tebliğ Md.	-	-	
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme		Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan					
	ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a 22/(e)	Tebliğ Md.	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a 24/(a),(b)	Tebliğ Md.	0,8588	0,8522	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a 24/(b)	Tebliğ Md.	0,094	0,129	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a 24/(d)	Tebliğ Md.	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a 24/(c)	Tebliğ Md.	-	-	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a 28/1/(a)	Tebliğ Md.	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a	Tebliğ Md. 31	0,0101	0,1334	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL	III-48.1a 24/(b)	Tebliğ Md.	0,0025	0,0138	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a 22/(1)	Tebliğ Md.	-	-	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 31.12.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,85 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 ilkelerden 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.

2016 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış, yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmıştır. 2016 yılı faaliyet dönemi içinde pay sahipleri tarafından telefonla sorulan 6 adet soruya Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir. Söz konusu dönem içerisinde yazılı bir talep ya da soru gelmemiştir.

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 2016 yılında gerçekleşen genel kurul toplantısında özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

7.2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2015 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 27.04.2016 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 31.03.2016 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) ve Şirketimiz internet sitesinde (www.servetgyo.com.tr) ilan edilmiştir. Toplantı daveti ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 05.04.2016 tarih ve 9047 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 imkanı sağlanmıştır. Genel kurul toplantısında Şirketimizin sermayesini temsil eden 52.000.000 TL nominal tutarlı paylardan 29.947.974 TL nominal tutarlı kısmı (%57,59) 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 2016 yılı bağış ve yardımları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2015 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 09.05.2016 tarih ve 9071 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 bulunmamaktadır, 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 benimsediği 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 47.069.232 TL, Vergi Usul Kanununa göre 9.031.751,29 TL net dönem karından; 451.587,56 TL'nin genel kanuni yedek akçe ayrılarak, T.M.S.' na göre kalan 46.617.644,44 TL, V.U.K.' na göre kalan 8.580.163,73 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 İçeriği

Şirketimiz, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için 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 bilgilendirilmesini 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:

Adı Soyadı	Unvanı	İcracı Olup Olmadığı
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
Akif GÜLLE	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, 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmek üzere gösterilen iki bağımsız yönetim kurulu adayının Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için gereken şartları taşıdığına dair görüşünü 27.04.2016 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, 2016 yılı içinde 22 kez toplanmış ve bu toplantılarda 45 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: Akif Gülle 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 bulunulmaktadır.

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 muhasebeleştirilmektedir. 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, bildirme 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.

2016 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.