



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.07.2012 – 30.09.2012 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ŞİRKET PROFİLİ

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 2009 yılı içerisinde yeni bir yapılanmaya gitmiş ve ticari gayrimenkul portföyünün idaresine ve projelerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetlerini Servet GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

Şirket 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposit Outlet ve Depo Merkezi ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır. Söz konusu gayrimenkullerin satın alınması için Yapı Kredi N.V'den kredi kullanılmıştır.

2009 yılı sonunda aynı sermaye konulmak sureti ile üç adet ticari gayrimenkul daha portföye eklenmiştir. Yılsonunda hem aynı hem de nakdi sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Portföyde yer alan gayrimenkullerin işletmesi grup şirketlerinden olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Şirketin herhangi bir şubesi yoktur.

Şirketimiz 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve küll 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.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. önümüzdeki günlerde halka arzını gerçekleştirmek ve böylece hızlı ve istikrarlı büyümesini sürdürmek azmindedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Yukarıda da belirtildiği üzere 21 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ile birleşme işlemi onaylanarak tescil ettirilmiştir.

Şirketimizin 30.09.2012 itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	6.000.000	1,97%
Avni Çelik	B	152.700.553	48,54%
Sinpaş Yapı	B	19.534.609	8,09%
Ayşe Sibel Çelik	B	49.599.238	16,31%
Ahmet Çelik	B	14.303.167	4,70%
Ömer Faruk Çelik	B	14.303.167	4,70%
Nuray Çelik	B	12.226.967	4,02%
Şenay Çelik	B	12.226.967	4,02%
Berrin Çelik Ercivelek	B	23.253.822	7,65%
Akif Güllü	B	1	0,00%
Kerem Alkin	B	1	0,00%
Mehmet Haluk Öztürk	B	1	0,00%
TOPLAM	-	304.148.493	100.00%

YÖNETİM KURULU

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

<u>Adı soyadı</u>	<u>Unvanı</u>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Akif Güllü	Yönetim Kurulu Üyesi
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Ve Genel Müdür



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

Ömer Faruk Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



Şirketimizin kuruluşundan bu yana Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yapmakta olan Sn. Ömer Faruk Çelik, 1988 yılında Sinpaş Grubu'na katılmış, o tarihten bu yana grubun çeşitli yönetim kademelerinde görev almıştır. Sn. Ömer Faruk Çelik 1986- 1988 yılları arasında Arı Gıda'da satış temsilcisi ve muhasebe müdürü olarak görev yapmış, 1976–1986 yılları arasında ise çeşitli muhasebe bürolarında çalışmıştır. Sn. Ömer Faruk Çelik aynı zamanda konut sektöründe faaliyet gösteren Sinpaş GYO A.Ş. de İcra Kurulu Başkanlığı görevini de yürütmektedir.

Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Prof. Dr. Kerem Alkin, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

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. En uygun zamanda halka arzını da gerçekleştirecek olan Şirket yeni ortaklarından da alacağı 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 yetmişmiş personeli ile en kısa zamanda müdahale edebilme gücüne ve imkânına sahiptir.

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

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

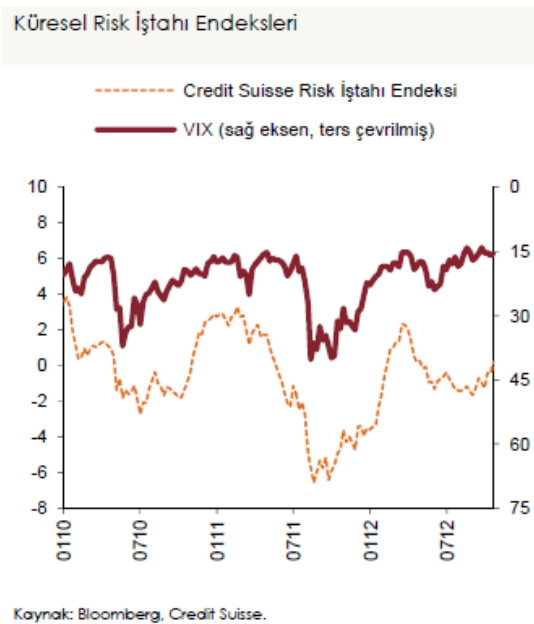
Uygun Makroekonomik ve Sektörel Şartlar: Tüm dünyayı etkileyen global ekonomik krizden çıkış sinyallerinin artması, nitelikli alışveriş merkezi ve outletler ile nitelikli endüstriyel alanlara olan talebin artarak devam etmesi.

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

EKONOMİDE YAŞANAN GELİŞMELER¹

2012 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomiye dair belirsizlikler azalarak da olsa önemini korurken, küresel büyüme yavaşlamaya devam etmiştir. Bu dönemde, alınan tedbirlerle Euro Bölgesi'ndeki sorunların derinleşme riski azalsa da gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde büyüme görünümü aşağı yönlü güncellenmiştir. ABD'de açıklanan istihdam, konut ve üretim verileri toparlanmanın beklenenden daha zayıf gerçekleştiğine işaret etmiş, Euro Bölgesi'ne dair olumsuz görünüm sürmüştür, Çin'in de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelerin iktisadi faaliyeti yavaşlamaya devam etmiştir. Bu çerçevede, gelişmiş ülkelerin merkez bankaları iktisadi faaliyeti desteklemek ve makro finansal riskleri azaltmak için yeni miktarsal genişleme paketleri açıklarken, gelişmekte olan ülkelere dair politika faizi beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir.

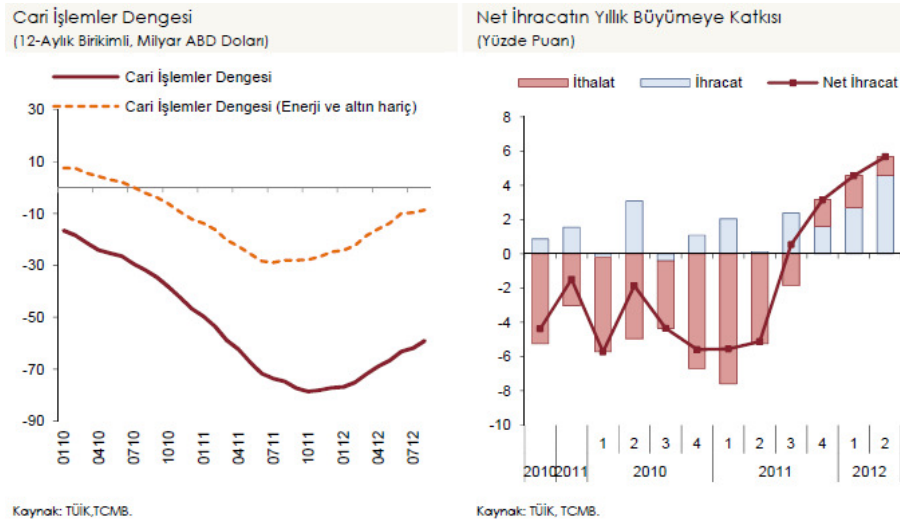
Küresel ekonomideki zayıf seyrin sürmesi enflasyon risklerini azaltırken finansal istikrar ve büyüme kaygılarını gündemde tutmaktadır. Euro Bölgesi'ne dair belirsizlikler, ABD ve Çin ekonomilerine ilişkin kaygılar ve jeopolitik riskler önemini korumaktadır. Yakın dönemde alınan tedbirlere rağmen, küresel ekonomiye dair süregelen kırılmalıklar ve dengesizlikler risk iştahındaki oynaklığı görece olarak yüksek seviyelerde tutmaya devam etmektedir. Bu görünüm, gelişmiş ülkelerin piyasaya sürdüğü olağanüstü bol ve düşük maliyetli likidite ile birlikte değerlendirildiğinde, kısa vadeli sermaye akımlarındaki oynaklığın yüksek seyretmesine neden olmakta ve esnek bir politika çerçevesine sahip olmanın önemini teyid etmektedir.



¹ Bu bölümde yer alan bilgiler TCMB yayınlarından derlenmiştir.

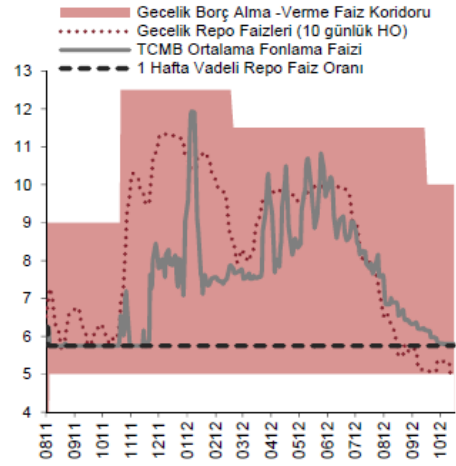
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 2010 yılının sonlarından itibaren makro finansal riskleri de gözetilen yeni bir para politikası çerçevesi tasarlamış ve uygulamaya koymuştur. Bu kapsamda, enflasyon hedeflemesinin genel çerçevesi gözden geçirilmiş ve finansal istikrar destekleyici bir amaç olarak benimsenerek bu amaca yönelik ek politika araçları geliştirilmiştir. Uygulanan politikalar orta vadede fiyat istikrarından ödün vermeden makro finansal riskleri dengelemeyi amaçlamıştır. Bu doğrultuda, kredi büyümesi kontrol altına alınırken döviz kurunun iktisadi temellerle daha uyumlu hareket etmesi sağlanmıştır.

Son dönemde açıklanan veriler uygulanan politikaların büyük ölçüde amacına ulaştığını göstermektedir. Büyüme kompozisyonu giderek daha sağlıklı bir görünüme kavuşurken ekonomideki dengelenme süreci belirginleşmiştir. Nitekim bu dönemde, cari işlemler dengesindeki iyileşmenin sürdüğü ve net ihracatın büyümeye katkısının belirgin şekilde arttığı görülmektedir.

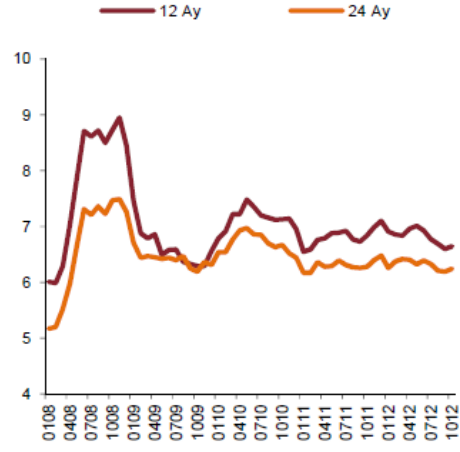


Makro finansal risklerin azaltılması konusunda arzu edilen sonuçların alınmaya başlamasıyla para politikası Ekim 2011 döneminden itibaren fiyat istikrarına odaklanmıştır. Bu doğrultuda TCMB, faiz koridorunu yukarı yönlü genişleterek etkin likidite operasyonlarıyla güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirmiştir. TCMB 2012 yılının ortalarına kadar risk iştahındaki dalgalanmalar ve enflasyon görünümüne dair yukarı yönlü riskler nedeniyle belli aralıklarla parasal sıkılaştırmaya gitmiştir. Bu dönemde faiz koridorunun üst sınırı yüksek seviyelerde tutularak yukarı yönlü sıkılaştırma esnekliği korunmuştur. Bu duruş, arz yönlü olumsuz etkilerin belirginleştiği ve enflasyonun çift hanelere çıktığı bir ortamda orta vadeli beklentilerin bozulmasını engellemiştir.

Para Politikası Uygulamaları

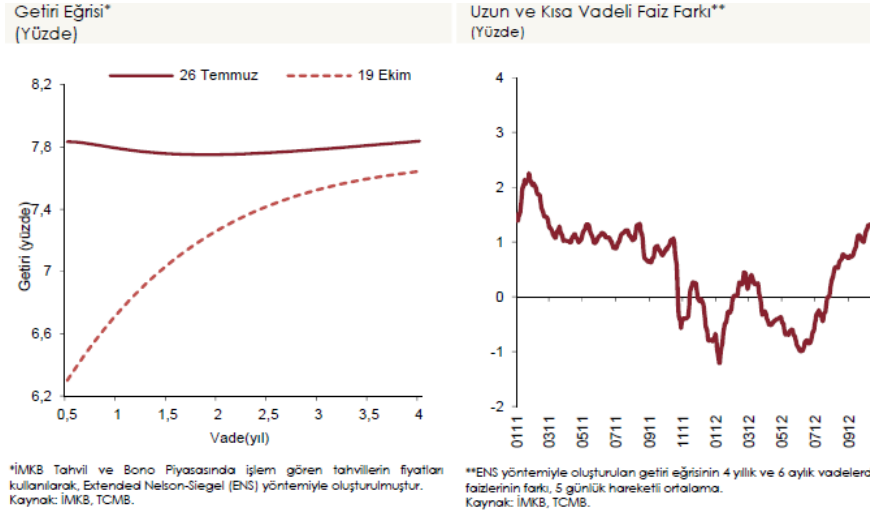


12 ve 24 Ay Sonrasındaki TÜFE Beklentileri* (Yıllık Yüzde Değişim)

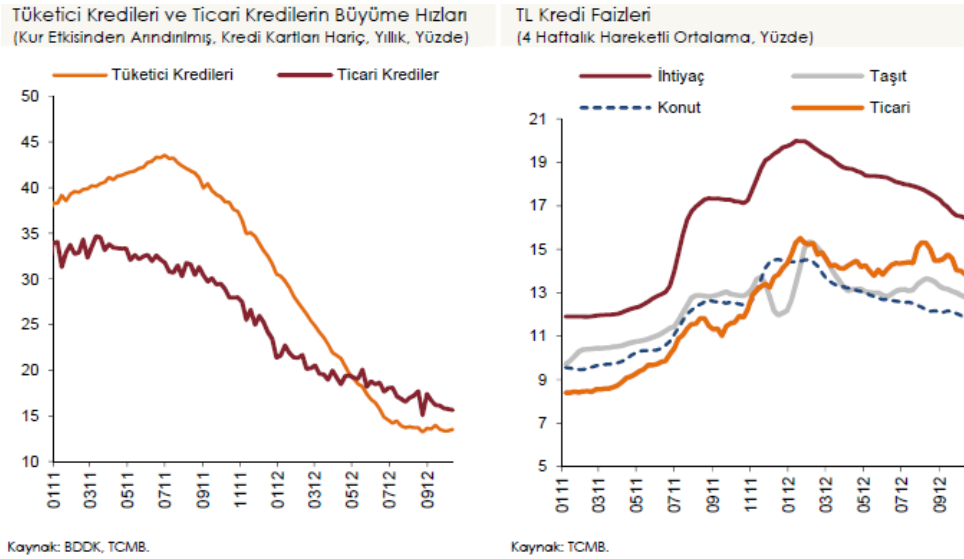


2012 yılının ortalarından itibaren para politikası kademeli olarak daha destekleyici bir konuma gelmiştir. Gerek küresel risk iştahının yeniden iyileşme eğilimine girmesi gerekse cari dengeye ve büyümenin kompozisyonuna ilişkin açıklanan verilerin ekonomideki dengelenme sürecinin güçlendiğine işaret etmesi Türkiye'ye yönelik risk algılamalarını olumlu etkilemiştir. Öte yandan, bu dönemde yurt içi talebin enflasyona düşüş yönünde verdiği katkı belirginleşmiştir. Bütün bu gelişmeler sonucunda TCMB, Haziran başından itibaren piyasaya verdiği likiditeyi artırarak ortalama fonlama maliyetini kademeli olarak düşürmüştür. Bu süreçte gecelik piyasada oluşan faizler de düşük düzeylerde seyretmiştir. Eylül ayından itibaren ise, gerek küresel finansal sisteme dair uç risklerin azalması göz önüne alınarak gerekse kredi piyasasını desteklemek amacıyla, bir yandan faiz koridorunun üst sınırı kademeli olarak indirilirken diğer yandan piyasaya verilen likidite artırılmıştır.

TCMB, son dönemde likidite koşullarını daha destekleyici bir konuma getirirse de, genel olarak ihtiyatlı bir duruş sergilemiştir. Bu doğrultuda Para Politikası Kurulu, yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ve enerji fiyatlarındaki artışların fiyatlama davranışlarına dair risk oluşturduğuna vurgu yaparak temkinli duruşun devam edeceğini ifade etmiştir. Ayrıca, küresel ekonomiye dair belirsizliklerin devam ettiğine dikkat çekilerek para politikasında her iki yönde de esnekliğin korunmasının uygun olacağı belirtilmiştir. Bu çerçevede, alınan tedbirlerin krediler, yurt içi talep ve enflasyon beklentileri üzerindeki etkilerinin dikkatle takip edileceği ve bu doğrultuda Türk lirası fonlama miktarının gerekli görüldüğünde aşağı veya yukarı yönlü ayarlanacağı tekrar vurgulanmıştır. TCMB'nin uyguladığı likidite politikasına bağlı olarak yılın üçüncü çeyreğinde kısa vadeli faizlerde belirgin bir düşüş gözlenmiştir. Uzun vadeli faizler ise risk primindeki azalışın etkisiyle sınırlı ölçüde gerilemiştir. Bu gelişmeler sonucunda piyasa faizleri bir önceki rapor dönemine göre her vadede aşağı kayarken getiri eğrisinin eğimi yukarı yönlü olmuştur.

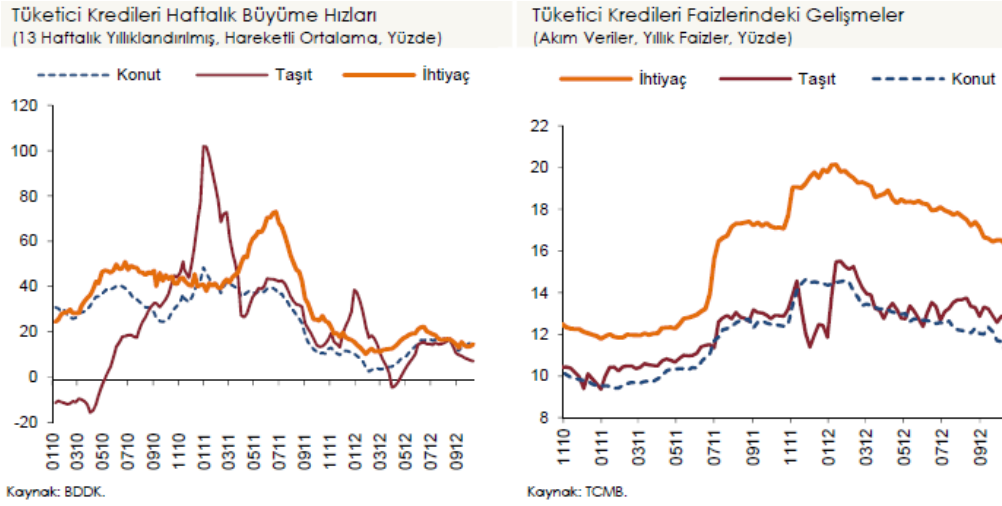


Yılın üçüncü çeyreğinde iç talebin zayıf seyrine bağlı olarak kredilerin yıllık artış hızı yavaşlamaya devam etmiştir. Son çeyrekte ise hem arz hem de talep yönlü unsurların kredi hacmini destekleyici yönde çalışacağı düşünülmektedir. Nitekim, piyasa faiz oranlarındaki düşüğe paralel olarak, tüketici kredisi faizlerindeki aşağı yönlü eğilim sürmektedir. Faiz koridorunun üst sınırındaki indirimlerin etkisiyle önümüzdeki dönemde ticari kredi faizlerinin de düşüş göstereceği öngörülmektedir. Bu çerçevede, yıl sonunda toplam kredilerin büyüme oranının öngörüldüğü gibi yüzde 14'e yakın seviyelerde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.



Tüketici kredilerinin büyüme oranlarında yılın ikinci çeyreğinde mevsimsel unsurların da etkisiyle belirginleşen toparlanma üçüncü çeyrekte yine geçmiş yıllardaki dönemsel hareketlere paralel olarak yerini sınırlı bir yavaşlamaya bırakmıştır. Bu eğilim özellikle ihtiyaç kredilerinde ve kısmen taşıt kredilerinde daha belirgin şekilde görülmektedir. Dönemsel etkilerden arındırılmış tüketici kredilerinin büyüme oranları üçüncü çeyrekte genel olarak yatay bir seyir izlemiştir. Bankaların, parasal sıkılaştırmayı takiben konut, taşıt ve diğer tüketici kredilerinin faiz oranlarını 2011 yılı sonunda belirgin şekilde yükseltmesinin ardından, Şubat ayında TCMB'nin faiz koridorunu yukarıdan sınırlı ölçüde daraltmasıyla tüketici kredisi faizleri gerileme eğilimine girmiş, Ağustos ayında faiz koridorunun daraltılacağına yönelik

işaret verilmesinin ardından ihtiyaç ve konut kredisi faizlerindeki düşüş kısmen ivmelenmiştir. Eylül ve Ekim aylarında faiz koridorunun üst sınırının düşürülmesi ve ilerleyen dönemlerde de sınırlı ölçüde düşürülebileceğine dair değerlendirmelerin paylaşılması sonrasında kredi faizlerindeki düşüşün devam ettiği gözlenmektedir.



FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

2011 Yılı'nın üçüncü 3 aylık döneminde Şirketimizin "Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş." ile devralmak sureti ile birleşmesi için Sermaye Piyasası Kuruluna yaptığı ve Kurul'un 20 Eylül 2011 tarih ve 882/8867 Sayılı izni üzerine 21 Eylül 2011 tarihli genel kurulumuzca tescili ile neticelenen birleşme işlemi sonucunda çıkarılmış sermayemiz 55.000.000 TL'nden 304.148.493 TL'na, kayıtlı sermaye tavanımız ise 240.000.000 TL'nden 1.000.000.000 TL'na yükseltilmiştir. Bu birleşme sonucunda ölçek ekonomilerinin tüm avantajlarından faydalanılarak, pazar payı büyütülmesi, daha düşük maliyetle sağlanacak kaynaklarla daha etkin ve verimli olarak kullanılması, güçlenen finansal ve ekonomik yapı ile daha büyük, dolayısıyla daha karlı projelerin gerçekleştirilmesi, sektörde rekabet avantajı elde edilmesi, gerçekleştirilecek halka arzın daha nitelikli bir gayrimenkul portföyü ile yapılması, şirketin olası ekonomik krizlere karşı daha dayanıklı bir yapıda olması hedeflenmiştir.

Ancak söz konusu birleşme neticesinde Şirketimizin aktiflerine giren iştirak hisselerinin değerinin kayıtlı değerine göre oldukça yüksek olması nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına uyumsuzluk hali doğmuştur. Söz konusu uyumsuzluğun giderilerek halka arzın ivedilikle gerçekleştirilmesi hedeflenmektedir.

Ayrıca söz konusu dönemde, Şirketimiz İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde birbirine bitişik 3 parselden oluşan toplam 58.178 m² büyüklüğündeki arsa üzerine 227.935 m² inşaat alanına ve 129.806 m² satılabilir alana sahip "İşmodern İş Merkezi"ni sahiplerinden satış vaadi sözleşmesi ile devralmış ve yine satış vaadi sözleşmesi ile satışına başlamıştır. İşmodern'in inşaatı hızla devam etmekte olup satışları tamamlanmış bulunan ilk etap Haziran 2012'de, satışlarına başlanan ikinci ve son etabı ise Aralık 2012'de sahiplerine teslim edilecektir. İşmodern projesi ile Servet GYO sabit kira getirisinin yanı sıra ilk defa satış geliri de elde etmeye başlamıştır. Satışlar faturaların kesilmesi ile birlikte mali tablolarımıza da yansımaya başlayacaktır.

Yılın ikinci üç aylık döneminde halka arz için Bizim Menkul Değer A.Ş. aracılığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Ancak yukarıda da belirtildiği gibi portföy yapısından kaynaklanan sıkıntılar nedeni ile Şirketimizin önce kısmi bölünme yoluyla aktif ve pasiflerinin bir kısmını portföyünden çıkarması ve ardından halka arz edilmesi yoluna gidilmiştir. Bu amaçla Şirketimizin 30 Haziran 2012 tarihli mali tabloları üzerinden bölünmesi için Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuru yapılmıştır. Söz konusu bölünme işleminin Ekim ayı içerisinde tamamlanması beklenmektedir.

İŞTİRAKLER

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Gayrimenkul sektöründe 36 yıllık birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetleri yeni kurulan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda iki grup şirketine ait olan 4 arsa ile grup şirketlerinin ana hissedarı olan Avni Çelik'e ait olan bir arsa Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş ve böylece başlangıç portföyü oluşturulmuştur.

Sinpaş GYO'nun hisse senetleri, kuruluşundan kısa bir süre sonra, 14-15 Haziran 2007 tarihlerinde halka arz edilmiş ve Sinpaş GYO %49 halka açıklık oranı ile İMKB'de işlem gören bir gayrimenkul yatırım ortaklığı konumuna gelmiştir.

Şirketin ana faaliyet konusu konut projeleri geliştirmektir. Şirket bedellerini ödeyerek veya hâsılat paylaşımı yöntemiyle satın aldığı arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik site tarzında konut projeleri üretmektedir. Şirket mimari ve diğer teknik projeler için mimari bürolardan, inşaat hizmetleri için ise müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Projelerin satışları, satış bedellerinin takip ve tahsil işlemleri ise Şirket bünyesinde görevli personel tarafından yürütülmektedir.

Sinpaş GYO'nun ortaklık yapısı 31.12.2011 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	101.523.688	16,92%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	253.257.090	42,21%
Ahmet Çelik	9.934.694	1,66%
Ömer Faruk Çelik	9.855.848	1,64%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.468.680	36,91%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

PORTFÖY BİLGİLERİ

Arsalar

Portföyümüzde 2009 yılı sonu itibarı ile arsa statüsünde sadece İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 528 Ada 8 Parselde bulunan taşınmaz yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde yer alan Çelik & Yenal Endüstri Merkezi'nin hukuki problemleri çözüldüğü zaman arsalarından binalara aktarılacaktır. Hukuki problemlerin henüz çözülememesi nedeni ile söz konusu gayrimenkul önümüzdeki günlerde ve ortaklığımızın halka arzından önce portföyümüzden çıkarılacaktır.

Binalar

Deposite Outlet ve Depo Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nde yer alan, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlamış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir projedir. Binanın tamamı Şirketimize aittir. İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır.



Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi:

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.



Çelik & Törün Endüstri Merkezi

Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposit Outlet ve Depo Merkezi ve Çelik Yenal Endüstri Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Yine Çelik & Yenal gibi sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Binanın % 60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



Çelik Özer İş Merkezi:

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. Binanın % 57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Proje ve Arsa Portföyü	Vasfı	Şehir	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Kapsamı	Rapor Tarihi	Rapor Tarihi İtibari İle Servet GYO Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL - KDV Hariç)
Deposite Outlet ve Depo Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi /İstanbul'da 23.238 m2 arsa üzerinde toplam 64.208 m2 kiralanabilir alana sahip outlet merkezi ve ofislerin tamamı	06.12.2011	121.000.000
Çelik&Tüzün Samandıra Lojistik Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör	Samandıra Mahallesi/Sancaktepe/İstanbul'da 6.407,62 m2 arsa üzerinde 8.430,00 m2 kiralanabilir alana sahip lojistik merkezi	06.12.2011	8.710.000
Kağıthane Çelik&Özer İş Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör	Hamidiye Mah. Kağıthane-İstanbul'da 3.799,00 m2 arsa üzerinde 15.619,00 m2 kiralanabilir alana sahip ticaret merkezi	06.12.2011	13.425.290
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi/İstanbul'da 28.823,92 m2 brüt inşaat alanı üzerinde 21.721,00 m2 kiralanabilir alana sahip iş merkezi	06.12.2011	20.640.000
Küçükçekmece / İstanbul	Arsa	İstanbul	Vektör	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi /İstanbul'da 9.780 m2 arsanın % 40 oranındaki hissesi	05.12.2011	7.433.180

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

Bilanço

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2012 TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011 TL
Dönen Varlıklar		
Nakit ve nakit benzerleri	2.327.033	795.235
Ticari alacaklar	76.124.588	35.751.025
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	28.108
- Diğer ticari alacaklar	76.124.588	35.722.917
Devam eden inşaat sözleşmelerinden alacaklar	-	48.737
Diğer alacaklar	4.441.056	-
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	4.430.740	48.737
- Diğer alacaklar	10.316	21.050.526
Stoklar	62.098.980	30.763.920
Diğer Dönen Varlıklar	61.895	8.474.454
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	22.289.466
- Diğer dönen varlıklar	61.895	795.235
Toplam Dönen Varlıklar	145.053.552	88.409.443
Duran Varlıklar		
Ticari alacaklar	7.481.673	53.221.236
- Diğer ticari alacaklar	7.481.673	53.221.236
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	453.838.948	53.221.236
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımlar	-	443.434.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.843.134	171.208.470
Maddi duran varlıklar	33.389	50.773
Duran Varlıklar	633.197.144	667.914.738
TOPLAM VARLIKLAR	778.250.696	756.324.181

	Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2012 TL	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2011 TL
Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Finansal borçlar	51.658.912	69.498.071
Ticari borçlar	2.556.917	3.369.802
- İlişkili taraflara ticari borçlar	2.439.200	2.900.952
- Diğer ticari borçlar	117.717	468.850
Diğer borçlar	178.081.140	185.926.664
- İlişkili taraflara diğer borçlar	36.236	124.555
- Avanslar	177.805.109	185.765.632
- Diğer borçlar	239.705	36.477
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	74.898	74.767
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	38.162	43.546
Kısa Vadeli Yükümlülükler	232.410.029	258.912.850
Uzun Vadeli Yükümlülükler		
Finansal borçlar	61.080.338	104.750.821
Diğer borçlar	127.837	135.618
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (ETB)	9.361	7.750
Uzun Vadeli Yükümlülükler	61.217.536	104.894.189
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	293.627.565	363.807.039
Özkaynaklar		
Ödenmiş Sermaye	304.148.493	304.148.493
Sermaye düzeltme farkları	-	-
Sermaye ihraç primleri	-	-
Birleşmeye İlişkin İlave Özsermaye Katkısı	(246.948.493)	(246.948.493)
Geçmiş yıl karları/zararları	335.317.142	341.156.820
Cari yıl kar/zarar	92.105.989	(5.839.678)
Toplam Özkaynaklar	484.623.131	392.517.142
Toplam Yükümlülükler ve Özkaynaklar	778.250.696	756.324.181

Gelir Tablosu

	Bağımsız Denetimden Geçmiş		Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Mart 2012		31 Mart 2011
	TL		TL
Satış gelirleri	86.989.407		2.690.928
Satışların maliyeti	(19.696.348)		(364.938)
Brüt Kar	67.293.059		2.325.990
Genel yönetim giderleri (-)	(1.680.065)		(2.165.336)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(333.617)		(1.636.709)
Diğer faaliyet gelirleri	252.832		13.799
Diğer faaliyet giderleri	(27.513)		(74.495)
Faaliyet Karı/(Zararı)	65.504.696		2.002.364
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların kar / zararındaki paylar	10.404.689		-
Finansal gelirler	27.427.344		84.840
Finansal giderler (-)	(11.230.740)		(1.161.949)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi			
Öncesi Kar/(Zarar)	92.105.989		925.255
Dönem vergi gideri	-		-
Ertelenmiş vergi geliri	-		-
Azınlık dışı paylar	-		-
Net kar (zarar)	92.105.989		925.255

PORTFÖY SINIRLAMALARI

EK-6 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2011 (TL)	31.12.2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	0,00	0,00
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a)	171.843.134,00	158.767.000,00
C	İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	148.574.601,00	0,00
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	0,00	0,00
	Diğer Varlıklar		152.568.614,00	2.347.669,00
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	472.986.349,00	161.114.669,00
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No:11, Md.35	112.739.250,00	81.338.558,00
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No:11, Md.35	0,00	0,00
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No:11, Md.35	0,00	0,00
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No:11, Md.24/ (g)	36.326,00	0,00
İ	Özkaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.35	179.358.784,00	73.798.003,00
	Diğer Kaynaklar		180.851.989,00	5.978.108,00
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No:11, Md.4/ (i)	472.986.349,00	161.114.669,00
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.09.2011 (TL)	31.12.2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	0,00	0,00
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	2.327.033,00	391.145,74
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0,00	0,00
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0,00	0,00
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	0,00	0,00
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0,00	0,00
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0,00	0,00
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No:11, Md.35	0,00	0,00
K	Üzerine Proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0,00	0,00

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2011 (TL)	31.12.2010 (TL)	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No:11, Md.25/ (n)	0%	0%	10%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No:11, Md.27/ (a), (b)	36%	99%	50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	31%	0%	50%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No:11, Md.27/ (c)	0%	0%	49%
5	Atıl Tutulan Arsa/ Araziler	Seri: VI, No:11, Md.27/ (d)	0%	0%	20%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No:11, Md.32 / A	0%	0%	10%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No:11, Md.35	63%	110%	500%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No:11, Md.27/ (b)	0%	0%	10%

30.09.2012 TARİHLİ MALİ TABLO VE DİPNOTLARI: