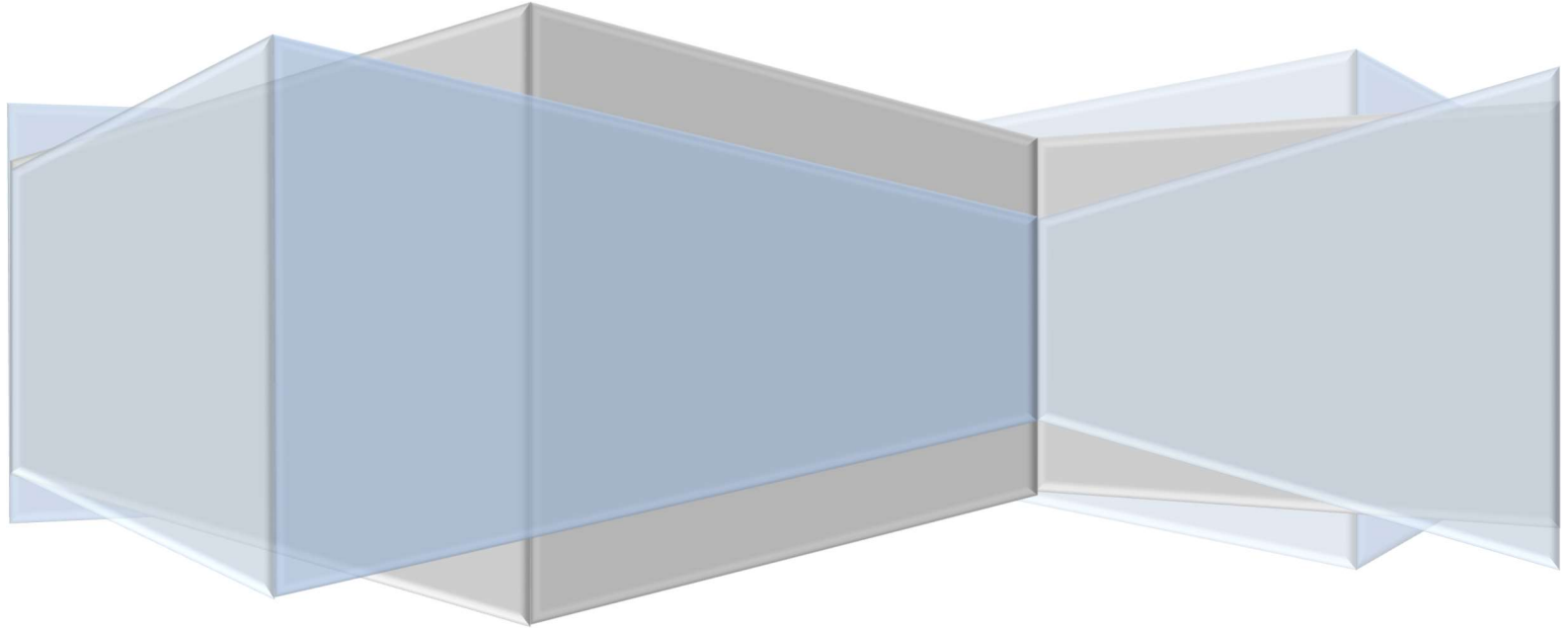




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2021 – 30.06.2021 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	4
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	5
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	8
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS -A7 BLOK.....	9
2.7 KAĞITHANE FLATOFİS İŞ MERKEZİ.....	10
2.8 ALTINORAN STARİUM AVM.....	10
2.9 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	10
2.10 İŞTİRAKLER.....	11
2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	11
2.10.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	11
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	13
4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ.....	13
4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	14
4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ.....	15

4.4	2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	15
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	16
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	16
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU .....	17
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	19
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	20

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 44 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 5334 -5378  
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.

### 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	8.076.491	15,53%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	257.321	0,49%
Fatih Kıvanç	B	278.430	0,54%
Diğer	B	5.004.787	9,62%
<b>TOPLAM</b>	-	<b>52.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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 2020 Yılı içerisinde 16 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 16 adet karara imza atmışlardır. 2020 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin bilgileri ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

<b>Adı Soyadı</b>	<b>Ünvanı</b>	<b>Bağımsızlık Durumu</b>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Lütfi Akca	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

**Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı**



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

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



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

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



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

#### **Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi**



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesinden, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Osw Real Estate GmbH, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur. 2018 yılından bu yana Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmekte olup, 2021 yılı Şubat ayı itibariyle de Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

### Lütfi Akca, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1957 yılında Çorum İli Osmaniye ilçesi'nde doğan Sn. Lütfi Akca 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nden "İnşaat Mühendisi" olarak mezun olmuştur. Yüksek Lisansını Çevre Mühendisliği dalında yapan Sn. Akca aynı bölümde doktorasını tamamladıktan sonra 1992 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği bölümünde doçent doktor olmuştur. Aynı üniversitede 2001 yılında profesör doktor ünvanını alan Sn. Akca ayrıca ABD Cornell Üniversitesinde konuk bilim insanı olarak görev yapmıştır ve iyi derecede İngilizce bilmektedir. Sn. Akca 2007 yılında Çevre ve Orman Bakanlığı'nda Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü görevine başlamış, daha sonra 2010 yılında aynı bakanlık bünyesinde müsteşar olarak görev almıştır. 2016 yılına kadar bu görevine devam eden Sn. Akca 24 Haziran 2018 genel seçimlerinde Çorum İli Milletvekilliği için aday adayı olmuştur. 8 Ekim 2018 tarihinde Cumhurbaşkanlığına bağlı Yerel Yönetim Politikaları Kuruluna atanan sayın Akca evli ve 3 çocuk babasıdır.

### Mehmet Bulut, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1970 yılında Çanakkale'de doğdu. 1992'de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat Bölümünü bitirdi. 2001 yılında yardımcı doçent, 2003 yılında doçent ve 2008 yılında da profesör oldu. Kırıkkale Üniversitesi'nde ve Başkent Üniversitesi'nde çeşitli görevlerde bulundu. 2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu dekanı ve rektör yardımcısı oldu. Çeşitli kamu kurumlarında ve özel kurumlarda yöneticilik yaptı. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe ve İngilizce bilen, evli ve üç çocuk babası olan Bulut'un Üniversitelerarası Kurul tarafından YÖK üyeliğine seçimi Cumhurbaşkanı Abdullah Gül tarafından Şubat 2012'de onaylanmıştır[1]. Aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi üyeliğine de seçildi[2]. Kasım 2013'te İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi rektörü olmuştur.

## 1.5 YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

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

**Güçlü Grup Desteği:** Sinpaş Grubunun 1974 yılından bu yana hem ticari hem de konut projelerinin

gerçekleştirilmesindeki başarılı geçmişi, Sinpaş markasının bilinirliği ve saygınlığı, Grubun diğer şirketlerinin sağladığı hizmetlerden kaynaklanan değer. Örneğin; Portföyde bulunan gayrimenkullerin işletmesi ve yönetimi de Sinpaş Grup şirketlerinden olan Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Böylece kiracılarla olan ilişkilerin daha sağlıklı ve takip edilebilir olması sağlanmaktadır.

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

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

## 1.6 KOMİTELER

### 1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş olup, Başkanlığını Sn. Lütfi Akca, üyeliklerini ise Sn. Mahmut Sefa Çelik ve Sn. Fatih Doğan yürütmektedir. Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldırıcı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

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

### 1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin başkanlığını Sn. Mehmet Bulut üyeliğini ise Lütfi Akca yürütmektedir. "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Komitesi Yönetmeliği'nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.



### 1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.03.2013 tarih ve 2013/14 sayılı kararı ile TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmasına karar verilmiştir. An itibarıyla komite başkanlığı görevini Sn. Lütfi Akca, komite üyelik görevini ise Sn. Mahmut Sefa Çelik yürütmektedir.

### 1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Fatih Doğan	Abdurrahman Ayaz
Adres	Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Flatofis İş Merkezi Eyüp-İstanbul	Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Flatofis İş Merkezi Eyüp-İstanbul
Telefon	212 310 2716	212 310 5334
Faks	212 2582499	212 258 2499
E-mail	fatih.dogan@servetgyo.com.tr	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

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

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

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

### 1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr 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 gayrimenkul ve inşaatı devam eden iki proje bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış, portföyümüze 2021 yılı içinde katılan gayrimenkul ve projelerle ilgili değerlendirme raporları da Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Servet GYO Hissesine Düşen									
	Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)	Doluluk Oranı	Servet GYO Hissesi	Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	Kapalı Alan (Brüt/m <sup>2</sup> )	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)
Deposite A-5 ve A-6 Outlet ve Depo Merkezleri	26.418	97.955	₺300.735.993	₺19.547.840	94%	100%	26.418	97.955	₺300.735.993	₺19.547.840
Deposite A-7 Blok	6.786	23.505	₺57.833.299	₺3.698.400	95%	49%	3	11.435	₺28.135.900	₺1.812.216
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	9.957	30.879	₺97.361.000	₺6.057.615	100%	60%	5.966	18.503	₺58.416.600	₺3.634.569
Çelik & Özer İş Merkezi	3.799	21.024	₺83.254.000	₺4.418.536	100%	57%	2.164	11.973	₺47.413.153	₺2.518.566
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	6.408	8.430	₺26.386.000	₺1.783.788	100%	76%	4.870	6.407	₺20.053.360	₺1.355.679
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	3.870	22.868	₺64.972.035	₺6.627.148	53%	50%	1.935	11.434	₺68.948.000	₺3.313.574
Altınoran Starium AVM	8.143	26.701	₺99.505.000	₺5.440.500	38%	100%	8.143	26.701	₺99.505.000	₺5.440.500
Altın Oran Eğitim Parseli	10.936	13.551	₺61.000.000	₺2.927.000	100%	100%	10.936	13.550	₺61.000.000	₺2.927.000
Dikmen Okul Arsası	13.287	28.078	₺36.570.000	-	-	100%	13.287	28.078	₺36.570.000	₺0
Sefaköy Boulevard Projesi	12.811	81.224	₺437.100.000	-	-	55%	7.046	44.673	₺170.000.000	₺0
İş Modern Ambarlı Projesi	26.120	-	₺381.549.748	-	-	59%	15.410	-	₺88.315.831	₺0
Finansşehir Flatofis Projesi	4.647	-	₺56.990.000	-	-	100%	4.647	-	₺56.990.000	₺0
<b>TOPLAM</b>	<b>133.182</b>	<b>354.216</b>	<b>₺1.703.257.075</b>	<b>₺50.500.827</b>			<b>100.825</b>	<b>270.709</b>	<b>₺1.036.083.837</b>	<b>₺40.549.943</b>

## 2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR



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

İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik 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 22 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası

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

## 2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



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

## 2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



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

## 2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS -A7 BLOK



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Sosyal Tesis 4 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır ve 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 23.505 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir.

## 2.7 KAĞITHANE FLATOFİS İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi'nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır ve 98 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi 4 Pafta, 110 parsel üzerinde kayıtlı olan 3.869,70 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 22.868 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir.

## 2.8 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altıoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143,00 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 26.701 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında Şirketimize aittir.

## 2.9 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altıoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 13.551 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul %100,00 oranında Şirketimizindir.

## 2.10 İŞTİRAKLER

### 2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden DekS Yatırım A.Ş.' nin hisselerini diğer ortaklardan satın alarak DEKS'e %100 oranında iştirak etmiş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.' na başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, Kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS' i Kül halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, Frankfurt'ta bulunan ve portföyü, 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir.

Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen (106.774 m2 arsa üzerinde 183.306 m2 kapalı alan) satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO' dur. Satış işlemi 2020 yılı içerisinde gerçekleşmiş ve satış tutarının tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Oswe' nin portföyünde kalan gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmekte olup, buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %70 seviyesindedir.

### 2.10.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz, 10.06.2021 tarihinde Sinpaş Yapı End. Ve Tic. A.Ş.' den bölünme suretiyle yeni kurulan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.' ne 18.08.2021 tarihinden itibaren %100 iştirak etmiştir. İştirakimizin faaliyet konusu ticari gayrimenkul yatırımı yapmaktır. İştirakimizin portföyünde şu anda 5 adet gayrimenkul bulunmakta ve bu gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. İştirakimiz, toplam 77.501 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 4 adet işyeri ile 1.350 m<sup>2</sup> alana sahip bir arsadan oluşan portföyü ile yıllık yaklaşık 35.000.000,00 TL kira geliri elde etmektedir. Hissedarlardan vadeli alınan iştirak hisseleri için 36. 921.330 TL peşinat ödenmiş olup, bakiye bedel 60 ay vadeli olarak hissedarlara ödenecektir.

## 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

### 3.1 Türkiye' nin Ekonomik Görünümü

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Faiz indirimleri, hızlı kredi temini, kredi teşvikleri ve kapsamlı likidite destekleri sayesinde 2020 yılında %1,8 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi, pozitif büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri oldu. Bu olumlu tablo 2021 yılının ilk çeyreğinde de devam etti ve Türkiye ekonomisi ilk çeyrekte yıllık bazda %7 ile beklentilerin üzerinde büyüdü. 2021 yılında aşılmanın ve ekonomik faaliyetlerin hızlanmasıyla önümüzdeki döneme ilişkin beklentiler olumlu etkilenirken, küresel büyüme tahminleri de yukarı yönlü revize edildi. ECB (Avrupa Merkez Bankası) daha önce açıklanan 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım paketi kapsamında gerçekleştirdiği alımlarını yılın ilk aylarına kıyasla daha hızlı yapmaya devam edeceğini açıkladı. FED'in 2021 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceği beklenmekle birlikte, piyasalar 2023 yılına kadar toplam 50 baz puanlık iki faiz artışı öngörüyor. FED'in para politikasında beklenenden erken bir sıkılaştırma yapabileceğine yönelik beklentiler gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı üzerinde baskı oluşturmaya devam etse de yılın ilk yarısı itibarıyla, yüksek faiz getirisi sunan Türkiye'de sermaye akımlarının genel olarak olumlu bir tablo çizdiği izleniyor. Yurt içinde ekonomik aktivite olumlu bir görünüm sunmaya devam ediyor. Zaman zaman salgına karşı alınan kısıtlayıcı önlemlerin de etkisiyle 50 eşik seviyesinin altına inen imalat PMI, haziranda 51,3'e yükselerek sektörde yeniden büyümeye işaret etti. IMF tarafından 2021 nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansıması olarak Türkiye ekonomisinin 2021 yılında yaklaşık %5,75 oranında ve takip eden 2022 yılında ise %3,3 oranında büyümesi bekleniyor. 2020 yılında yükselen döviz kurunun da etkisiyle beklentilerin üzerinde artarak yılı %14,6 seviyesinde kapatan yıllık enflasyon oranı, Haziran 2021 itibarıyla %17,53'e ulaştı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre; döviz kuru

geçişkenliği, yüksek emtia fiyatları ve en son asgari ücret zammı nedeniyle enflasyonun 2021'de yüksek kalması ve yılı %16,5'te kapatması bekleniyor. TCMB, politika faizini Mart 2021'de %19'a çıkarmadan önce aralık ayına kadar kademeli olarak %10,25'ten %17'ye yükseltti ve ileriye dönük daha net yönlendirmeler de dahil olmak üzere para politikası iletişimini güçlendirdi. Emtia fiyatlarındaki değişimler de dahil olmak üzere arz ve talep tarafında çeşitli faktörlerin etkisiyle enflasyonun kısa vadede dalgalı bir seyir izleyeceği belirtildi. Ancak kredi büyümesindeki yavaşlama dolayısıyla yılsonuna kadar faiz indirimi öngörülüyor. Pandemi sırasında işgücü piyasası koşulları keskin bir şekilde kötüleşti. Böylece Türkiye'de işsizlik oranı 2021 mayıs ayı itibarıyla %13,2 olarak kaydedildi. Ancak, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, artan ekonomik aktivitenin de yardımıyla 2021 sonunda işsizlik oranının %12,5'e gerilemesi bekleniyor.

## 3.2 Gayrimenkul Sektörü

### 3.2.1. Ofis Piyasası

2020 yılı ikinci yarısında, pandemi sebebiyle oluşan "yeni normale" geçiş ve ofislere dönüşün başlamasıyla birlikte, COVID-19 etkilerini ofis piyasasındaki veriler üzerinde de görmeye başladık. 2021 yılı ilk yarısında aşılamanın hız kazanmasına bağlı olarak kısıtlı olarak ofislere geri dönüş başlasa da hala birçok şirket tarafından uzaktan çalışma modeli tercih ediliyor. COVID-19 öncesi dönem ile karşılaştırıldığında, alınan önlemler kapsamında ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu yaklaşık %25 seviyesinde. Bu durum, 2020 yılı ikinci yarısında boşluk oranlarında artışa sebep olurken 2021 yılı ilk yarısında boşluk oranlarındaki artış ivme kaybetti. 2021 yılı ilk yarısında kira rakamlarında TL bazında %3,7 oranında bir artış gerçekleşti. Bu noktaların ışığında İstanbul ofis piyasasına bakmak gerekirse;

İstanbul'da bulunan ofis alanlarını Anadolu Yakası'nda 4, Avrupa Yakası'nda 4 olmak üzere toplam 8 alt bölgede inceliyoruz. İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2021 yılı ilk yarı sonunda 2.688.634m<sup>2</sup> seviyelerinde bulunuyor. Türk Lirası (TL) bazında ofis kiralaları 2021 yılının ilk yarısında, 2020 yılının ikinci yarısına göre sınırlı da olsa arttı. 2021 yılı ilk yarısında İstanbul genelinde A Sınıfı ofis binalarının ortalama kirası 110 TL/ m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleşti. 2020 yılının ikinci yarısıyla karşılaştırıldığında TL cinsinden kiralar yaklaşık %4 oranında artarken, ABD Doları cinsinden kiralar ise yaklaşık %12 oranında azaldı. 2021 yılının ilk yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında çoğu bölgede küçük de olsa artış gösterdi. Ümraniye ve Kozyatağı/ Ataşehir bölgelerindeki kira rakamlarında ise yalnızca %0,2 oranında düşüş kaydedildi.

2021 yılı ilk yarısında yaklaşık 41.375m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36'lık bölümü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %34'ü MİA bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %24 oranı ile Maslak bölgesi takip ediyor. Covid-19 salgını nedeniyle bu dönemde firmaların yeni kiralamalarda veya sözleşme yenilemelerinde esnek çalışma düzenine göre kararlar aldıklarını ve ofis alanını bir ölçüde azalttığını söyleyebiliriz. Bu durum ve yeni kiralama talebinin sınırlı olması İstanbul genelindeki ortalama boşluk oranını 2020 yılı boyunca arttırdı. A sınıfı ofislerin boşluklarındaki artış 2021 yılının ilk yarısında yavaşladı. Bu dönemde boşluk oranları 37 baz puan azalarak %29.08 olarak gerçekleşti. 2017 yılsonunda %7,5 seviyesine ve 2018 yılı ikinci çeyrek sonunda da %8 seviyesine yükselen ofis getiri oranları, 2021 ilk yarısı itibarıyla %8 seviyelerinde kalmaya devam ediyor.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 959.235m<sup>2</sup> ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %73'ü Kozyatağı/Ataşehir, %20'si MİA ve %5'i Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra zaten planlama aşamasında olan projelerin de sınırlı olduğunu söyleyebiliriz. Geliştiriciler, COVID-19 etkisi ile birlikte yüksek arz ve düşük talep nedeniyle yeni projeleri geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor. Hibrit çalışma modeliyle firmalar çalışanlarını hem evden hem de ofisten çalıştırarak dönüşümlü bir çalışma şekline geçtiler. Korona virüs vaka sayılarının düşmesi ve aşı uygulamalarının hızlanmasına rağmen kısa vadede ofislere hızlı bir dönüş öngörmüyoruz. Pek çok firma esnek çalışmayı kalıcı hale getirmeye hazırlanırken özellikle genel merkezlerin küçülüp uydu ofislere dönüşmesi bekleniyor.

### 3.2.2. Endüstriyel Gayrimenkul Piyasası

2021'in ilk yarısında, 2020 yılında olduğu gibi endüstriyel ve lojistik piyasasına COVID-19 salgını yön verdi. 2020 yılının ilk yarısında piyasadaki kiralama ve satın alma faaliyetleri yavaşlamıştı. Endüstriyel tesislerde üretim ilk etapta yavaşlamasına rağmen, ilk çeyrek sonunda kademeli olarak başlayan normalleşme

süreciyle birlikte, üretim faaliyetleri 2021 yılının ilk yarısında tekrar pandemi öncesi seviyeleri yakaladı. Pandemi döneminde özellikle e-ticarette olan talebin artması, şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talebi artırdı. Firmaların kısa vadeli sözleşmelerle (3-9 ay) ek depo alanı arayışları arttı.

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir. İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %56'sına denk gelen toplam 5.154.829m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan, kiralanabilir alandan oluşuyor.

İstanbul ve yakın çevresi kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %9 olarak kaydedildi. 2021 yılının ilk yarısında, 2020 yılının ikinci yarısına kıyasla bütün bölgelerde boşluk oranlarının düştüğünü gözlemliyoruz. Özellikle son kilometre lojistiğine olan talebin artmasıyla şehir merkezine yakın olan Dudullu, Esenyurt ve Tuzla bölgelerinde boşluk oranındaki azalış dikkat çekici oldu. Buna ek olarak normalleşme sürecinin hızlanmasıyla üretim faaliyetlerinin geçen senelerdeki oranlarına ulaşmasının ardından Dilovası ve Çorlu bölgelerinde de boşluk oranında ciddi oranda azalış görüldü. Pandemi sebebiyle gelişmiş tedarik zincirlerine olan ihtiyacın artması, bu alandaki yatırımları da artırdı. Bu sebeple firmalar, tedarik zincirlerini geliştirmeye ve güçlendirmeye yöneldiler. Bu sebeple lojistik tesislere olan ihtiyacın artmasıyla, 2021 yılının ilk yarısında kiralama hacmi oldukça artmıştır.

*Kaynak: Colliers 2021 İlk Yarı Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu*

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ



2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 26.120 m<sup>2</sup> 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 projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilmekte olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır. 31.12.2020 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 121.722.000 TL projenin net bugünkü hasılat değeri ise 429.296.837 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 88.315.831 TL olarak hesaplanmıştır 30.06.2017 tarihinde



alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi ile lanse edilmiş olup projede ön satışlar devam etmektedir. Proje 2 etaptan oluşmakta ve 1. Etap inşaatı tamamlanmıştır. 2. Etap İnşaatının yıl sonuna kadar tamamlanarak 2021 yıl sonuna kadar teslimlerin tamamlanması hedeflenmektedir. Bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır.

## 4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ



Şirketimiz 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m<sup>2</sup> arsayı portföyüne katmıştır. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve bugüne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş'ın arsanın eski sahibine karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak KDV ve vade farkı hariç 55.160.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz bu arsa üzerinde, 20.500 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahip Perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan bir proje için inşaat çalışmalarına başlamış olup, söz konusu alanda inşa edilecek bağımsız bölümlerden 1.217,90 m<sup>2</sup> lik kısmı için perakende sektörünün önde gelen markalarından biri ile 20.000.000,00 TL bedelli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Güncel değerlendirme raporlarına göre projenin bugünkü değeri 56.990.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ



Şirketimiz ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 ve 13224 nolu parsellerin konu olduğu “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m<sup>2</sup> inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55’ tir. Satılabilir alanı 52.000 m<sup>2</sup> olacak proje için inşaat ruhsatı süreci devam etmekte olup, ruhsat sonrasında başlanacak inşaatın 3 sene içerisinde tamamlanacağı öngörülmektedir.

### 4.4 2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2020 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 18.05.2021 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2020 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulu’nun önerisi doğrultusunda, 2020 yılı dönem karının dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılmasına,
- 2020 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul’a bilgi verildi. 2021 yılı bağış ve yardımları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2020 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1’i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği’nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Fatih Kıvanç, Mahmut Sefa ÇELİK’ in 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV, No:56 sayılı Tebliği’nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Mehmet BULUT ve Lütfi AKCA’ nın ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Gürelı Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.’ nin Genel Kurul’un onayıyla 2021 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.
-

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		<b>Sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>996.214.780</b>	<b>1.470.437.283</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	65.730.671	36.463.678
Finansal yatırımlar	5	-	1.216.066.500
Ticari alacaklar		822.393.219	100.224.322
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7,26	628.403.658	6.170.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	193.989.561	94.053.742
Diğer alacaklar		2.133.602	1.360.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8,26	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.133.602	1.360.803
Peşin ödenmiş giderler		29.172.823	105.735.957
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9,26	16.869.189	93.127.665
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	12.303.634	12.608.292
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	-
Diğer dönen varlıklar	17	76.784.465	10.586.023
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.590.783.449</b>	<b>1.162.932.427</b>
Ticari alacaklar	7	4.604.622	6.849.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4.604.622	6.849.431
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	70.477.608	106.680.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.267.676.381	988.556.838
Maddi duran varlıklar		246.795.359	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.064.066	803.124
Maddi olmayan duran varlıklar		31.392	34.099
Peşin ödenmiş giderler		38.021	54.058
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	38.021	54.058
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.586.998.229</b>	<b>2.633.369.710</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>438.011.964</b>	<b>474.751.813</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		35.910.978	37.161.924
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç, kısa vadeli kısımları	6,26	4.093.298	9.564.297
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç, kısa vad. Kısmı	6	31.817.680	27.597.627
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	6	346.579	71.763
Ticari borçlar		17.668.721	53.038.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,26	4.180.675	15.713.686
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	13.488.046	37.324.967
Diğer borçlar		18.421.943	18.691.694
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26	4.937.877	5.073.902
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	13.484.066	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler		108.886.766	137.138.749

- İlişkili Tarafalara Ertelenmiş Gelirler	9,26	748.074	566.445
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelenmiş Gelirler	9	108.138.692	136.572.304
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	271.803	87.565
Dönem karı vergi yükümlülüğü		253.657.918	224.467.788
Kısa vadeli karşılıklar		2.847.256	4.093.677
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
kısa vadeli karşılıklar	14	51.485	143.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	2.795.771	3.950.315
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>274.564.261</b>	<b>471.189.296</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		137.675.897	270.743.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	6,26	3.075.249	46.099.203
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	6	134.600.648	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri	6	740.934	705.101
Ticari borçlar		-	54.822.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,26	-	54.822.800
Diğer borçlar		2.254.712	1.636.493
-İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	8	2.254.712	1.636.493
Uzun Vadeli Karşılıklar		255.942	308.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
uzun vadeli karşılıklar	15	255.942	308.995
Ertelenmiş gelirler		39.066.798	61.139.272
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelenmiş Gelirler	9	39.066.798	61.139.272
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	94.569.978	81.833.077
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.874.422.004</b>	<b>1.687.428.601</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.775.568.269</b>	<b>1.600.853.251</b>
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş			
diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		-87.528	14.295
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm			
kayıpları	18	-87.528	14.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş			
diğer kapsamlı gelirler		455.816.472	272.452.453
-Yabancı para çevrim farkları		455.816.472	272.452.453
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	5.345.814	5.345.814
Diğer		-40.389.172	-40.389.172
Geçmiş yıl karları	18	1.309.337.153	405.703.676
Net dönem karı	25	-8.547.178	903.633.477
Kontrol gücü olmayan paylar	18	98.853.735	86.575.350
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>2.586.998.229</b>	<b>2.633.369.710</b>

## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 30 Haziran 2021 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		1.01.2021	1.04.2021	1.01.2020	1.04.2020
	<b>Dipnot</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>
Hasılat	19	185.465.667	134.539.301	50.376.488	25.540.019

Satışların Maliyeti (-)	19	-105.359.857	-76.359.298	-20.761.725	-10.813.490
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>80.105.810</b>	<b>58.180.003</b>	<b>29.614.763</b>	<b>14.726.529</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	-10.269.378	-5.310.386	-9.703.672	-3.790.404
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	-1.348.156	-626.571	-1.021.751	-699.537
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	18.171.492	12.443.644	4.864.310	5.662.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	-2.174.289	-178.929	-2.477.449	-
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>		<b>84.485.479</b>	<b>64.507.761</b>	<b>21.276.201</b>	<b>15.899.458</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>84.485.479</b>	<b>64.507.761</b>	<b>21.276.201</b>	<b>15.899.458</b>
Finansman Gelirleri	23	482.027	-	313.635	63.663
Finansman Giderleri (-)	23	-90.786.318	-68.304.058	-13.345.214	-4.962.960
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>-5.818.812</b>	<b>-3.796.297</b>	<b>8.244.622</b>	<b>11.000.161</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>-2.154.067</b>	<b>-948.784</b>	<b>-2.436.377</b>	<b>-2.304.600</b>
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-1.776.371	-1.034.846	-1.705.297	-1.705.297
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		-377.696	86.062	-731.080	-599.303
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>-7.972.879</b>	<b>-4.745.081</b>	<b>5.808.245</b>	<b>8.695.561</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>-7.972.879</b>	<b>-4.745.081</b>	<b>5.808.245</b>	<b>8.695.561</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		574.299	267.356	-121.507	49.292
Ana Ortaklık Payları		-8.547.178	-5.012.437	5.929.752	8.646.269
<b>Pay Başına Kazanç</b>	25				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-0,1644	-0,0964	0,114	0,1663
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları		-101.823	-125.429	35.431	4.823
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
Yabancı Para Çevrim Farkları		195.068.105	84.888.839	32.510.237	15.281.451
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>194.966.282</b>	<b>84.763.410</b>	<b>32.545.668</b>	<b>15.286.274</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>186.993.403</b>	<b>80.018.329</b>	<b>38.353.913</b>	<b>23.981.835</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		12.278.385	5.360.686	-121.507	49.292
Ana Ortaklık Payları		174.715.018	74.657.643	38.475.420	23.932.543

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Haziran 2021 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9.496.267	3.026.930
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	758.778.438	591.696.052
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	194.641.642	193.891.642
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	6.108	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>806.661.119</b>	<b>257.445.591</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.769.583.574</b>	<b>1.046.060.215</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	6.622.563	54.243.810
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	1.205.908.594	209.105.770
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	391.819.907	423.255.016
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>165.232.510</b>	<b>359.455.619</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.769.583.574</b>	<b>1.046.060.215</b>
	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9.496.267	3.026.930
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.921.000	30.516.000
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)		-	Azami %10

2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	42,88%	56,56%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	11,54%	18,84%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	1,69%	12,82%	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,54%	0,29%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılın Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.06.2021 tarihli borsa kapanış fiyatı 79,55 TL olarak gerçekleşmiştir.