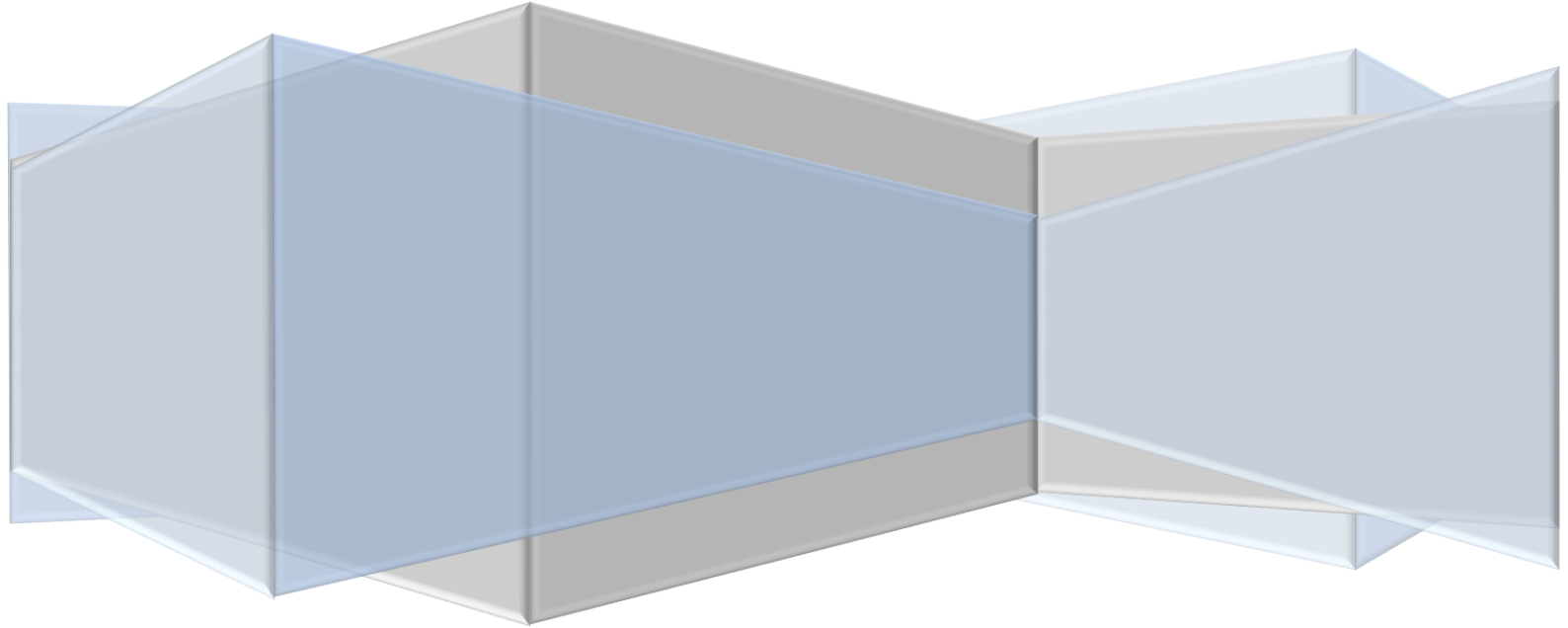




SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2023 – 30.06.2023 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.....	5
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	6
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	7
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	8
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	8
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6 DEPOSİTE A-7 BLOK.....	9
2.7 KAĞITHANE FLATOFİS.....	10
2.8 ALTINORAN STARİUM AVM.....	10
2.9 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	11
2.10 İŞTİRAKLER.....	11
2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	11
2.10.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	11
2.10.3 BOĞAZIÇI ÇELİK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	14
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	14
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	18
4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ.....	18
4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	19

4.3	SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	20
4.4	ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	21
4.5	2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	22
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	22
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	22
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU	24
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	24
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	26

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 büyütmektir. 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, planlama ve mimari gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir. Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi	: Deftardar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51 Eyüpsultan - 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 Deposit 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 2021 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 8 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Deposite A7 Blok, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi, Çelik & Törün Endüstri Merkezi, Ankara Altınoran Straium AVM ve Ankara Altınoran Eğitim Tesisi' dir. Bunun yanında şirketin 2021 yılı içerisinde %100' üne iştirak ettiği Güney İstanbul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.' nin aktifinde de 4 adet bina bulunmaktadır. Bunlar da; Eyüp Flatofis (36 adet bağımsız bölüm), İş Modern İkitelli (45 adet bağımsız bölüm), Sinpaş Merkez Plaza ve Çelik&Yenal İş Merkezi' dir. Ayrıca, Şirket Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahiptir. OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve yaklaşık 136.000 m² arsa üzerinde 107.000 m² kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır. Bununla birlikte şirketin İstanbul ili Ümraniye ve Küçükçekmece ilçelerinde satış amacıyla portföyüne kattığı ticari gayrimenkul projeleri devam etmektedir.

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	22.155.723	42,61%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	3.900.000	7,50%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	11.284.000	21,70%
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 2023 Yılı içerisinde 16 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 16 adet karara imza atmışlardır. 2023 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin bilgileri ve unvanları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Emin Okur	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.

Dursun Yaşar Çamurali, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamurali, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevini ifa etmektedir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra Sinpaş Grup Şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş., Kızılıbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamurali Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

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, Oswe 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 Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Mehmet Emin Okur, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1970 yılında İstanbul' da doğan Prof. Dr. Mehmet Okur, lisans eğitimini 1992 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünde tamamladıktan sonra, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Fakültesinde hem yüksek lisansı bitirmiş hem de Doktora yapmıştır. 2001 yılında doktorasını bitirdikten sonra yine Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde başlayan akademik kariyerinde, sırasıyla 2016 yılında Doçent, 2021 yılında Profesör unvanlarını almaya hak kazanmıştır. Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde devam eden öğretim üyeliğinin yanında; İnsan Kaynakları, Marka Yönetimi, Kariyer Yönetimi, Liderlik ve Kurumsal Saygınlık Yönetimi vb. birçok konuda yayınlanan makaleleri, İnsan Kaynakları, Dijital Üretim, Dijital İşletme gibi konularda da hem Türkçe hem diğer dillerde yayınlanan kitapları mevcuttur. 2018-2021 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Müdürlüğü yapan Prof. Dr. Mehmet emin Okur' un SETA, İstanbul Bilimler Akademisi vb. birçok bilimsel kuruluşlardaki Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir.

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 talep 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. Mehmet Bulut, 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 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 kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin başkanlığını Sn. Mehmet Bulut üyeliğini ise Mehmet Emin Okur 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. Mehmet Emin Okur, 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 ile 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 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Eyüp- İSTANBUL	Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş 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 dağıtımını ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır. Kar dağıtımını konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

	Arsa Büyüklüğü (m ²)	Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)	Dolu luk Oranı	Servet GYO Hissesi	Servet GYO Hissesine Düşen			
							Arsa Büyüklüğü (m ²)	Kapalı Alan (Brüt/m ²)	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)
Deposite A-5 ve A-6 Outlet ve Depo Merkezleri	26.418	97.955	₺842.410.000	₺35.797.659	94%	100%	26.418	97.955	₺2.547.000.000	₺59.904.710
Deposite A-7 Blok	6.786	23.505	₺130.000.000	₺7.522.080	95%	49%	3.301	11.435	₺266.325.000	₺12.610.080
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	9.957	30.879	₺170.212.000	₺9.388.363	100%	60%	5.974	18.527	₺410.940.000	₺19.562.400
Çelik & Özer İş Merkezi	3.799	21.024	₺134.352.675	₺6.277.050	100%	57%	2.164	11.973	₺251.435.000	₺10.489.981
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	6.408	8.430	₺55.975.000	₺2.812.100	100%	76%	4.870	6.407	₺102.380.000	₺6.475.200
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	3.870	22.868	₺102.335.000	₺8.993.055	53%	50%	1.935	11.434	₺312.050.000	₺12.480.000
Altınoran Starium AVM	8.143	26.701	₺205.650.000	₺11.931.600	38%	100%	8.143	26.701	₺273.258.000	₺11.456.400
Altın Oran Eğitim Parseli	10.936	13.551	₺145.670.000	₺7.642.800	100%	100%	10.936	13.551	₺233.000.000	₺12.360.000
Dikmen Okul Arsası	13.287	-	₺132.269.536	-	-	100%	13.287	-	₺92.000.000	₺0
Sefaköy Boulevard Projesi	12.811	-	₺269.500.000	-	-	55%	7.046	-	₺715.400.000	₺0
İş Modern Ambarlı Projesi	26.120	-	₺150.692.709	-	-	100%	15.410	14.945	₺450.254.000	₺17.746.800
Finansşehir Flatofis Projesi	4.647	-	₺199.112.953	-	-	100%	4.647	-	₺745.420.000	₺0
TOPLAM	133.182	244.914	₺2.538.179.873	₺90.364.707			104.131	197.984	₺6.399.462.000	₺163.085.571

2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 9 (Dokuz) adet gayrimenkul, yine Ofis, Apart ve Eğitim Tesisi kullanımına haiz inşaatı devam eden 3 (Üç) adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2022' dir. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

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 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 konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposite Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmazın

%60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.6 DEPOSİTE A-7 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 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.7 KAĞITHANE FLATOFİS



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 m²'lik arsa üzerinde 22.868 m² kapalı alana sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %70' dir.

2.8 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran 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 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %60' dır.

2.9 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'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 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.

2.10 İŞTİRAKLER

2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Dekis 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 %90 seviyesindedir.

31 Aralık 2021 tarihinde Oswe Real Estate GmbH'nin ("Oswe") 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesi pay başına 1.365 TL olmak üzere toplam 546.000.000 TL bedelle Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Hisselerin Kızılıbük GYO'ya devri 24 ay vadeli satışın gelirleri Şirketimiz tarafından tahsil edildikten sonra gerçekleştirilecektir.

2.10.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz, 18.08.2021 tarihinde Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş.'nin hisselerini alarak %100 oranında bu şirkete iştirak etmiştir. Anılan şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Güney İstanbul'un portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

2.10.2.1 EYÜP FLATOFİS (36 Adet Bağımsız Bölüm)



oranı; %75' dir.

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 36 adedi %100,00 oranında şirketindir. Gayrimenkulün güncel doluluk

2.10.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ (45 Adet Bağımsız Bölüm)



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 45 adedi %100,00 oranında şirketindir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.10.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA



İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul %100,00 oranında şirketimizindir Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.10.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI

İstanbul İli Beşiktaş İlçesi 1463 Ada 144 Parselde Kain Arsa 1.349,25 m² alana sahiptir. İmar planında konut alanında yer alan arsa için 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda, 131.650.000 TL değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa için projelendirme çalışmaları yapılmakta olup, bugün itibariyle neticelendirilmiş bir proje ve buna bağlı alınmış bir ruhsat bulunmamaktadır.

2.10.3 BOĞAZIÇI ÇELİK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz; iştiraki Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.' nden 04.11.202 tarihinde kısmi bölünerek kurulan Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.' ne %100 oranında iştirak etmektedir. Şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Boğaziçi Çelik portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

2.10.3.1 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin tamamı %50,00 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

3.1 TÜRKİYE' NİN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Küresel Piyasalar

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili olmuştur. 2023 yılı ilk yarısı itibariyle başlıca merkez bankaları sıkılaştırıcı para politikalarına yavaşlayarak da olsa devam ettiler. Mart 2022'de faiz artırımına başlayan Fed, bu tarihten itibaren toplam 525 baz puan artış yaparak politika faizini temmuz ayı itibariyle %5,25-5,50 aralığına çekti. Aralık 2022'den itibaren enflasyonda kaydedilen sınırlı iyileşme, ekonomik aktivitedeki ılımlı genişleme ve işgücü piyasasındaki güçlü görünümün korunmasının ardından Fed, yılın kalanı için faiz indirimi beklemediklerini belirtti. Fed'in yanı sıra Avrupa ve İngiltere merkez bankası da enflasyonla mücadele etmek amacıyla politika faizlerini 2022 boyunca yükselttiler. Avrupa Merkez Bankası (ECB) 2022 haziran ayında %0 düzeyinde olan refinansman faizini 2023 temmuz ayı itibariyle %4,25'e çıkartırken, İngiltere merkez bankası da 2022 başında %0,25 olan politika faizini haziran ayında %5'e yükseltti. Söz konusu sıkılaştırma adımlarının 2023 yılında ekonomik aktiviteyi yavaşlatarak küresel büyümeyi olumsuz etkilemesi bekleniyor. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin daraltıcı para politikalarına devam etmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaya devam ediyor. Yılın ikinci yarısından itibaren gelişmiş ekonomilerdeki enflasyon ve büyümenin seyrine bağlı olarak faiz arttırmalarının sonlanmasıyla gelişmekte olan ülkeler üzerindeki sermaye çıkışı baskısının sonlanacağını düşünüyoruz.

Büyüme ve Ekonomik Aktivite

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılı itibariyle beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirleşmiş hacim endeksine göre 2022 yılında %5,6 oranında büyüdü. Geçtiğimiz yıldaki bu iyi performansını bu yılın ilk çeyreğinde bir miktar ivme kaybetmekle birlikte koruyan Türkiye ekonomisi, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise yıllık bazda %4 ile piyasa beklentileri paralelinde büyüdü. 2023 yılının ilk çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında daha önceki dönemlerde olduğu gibi özel tüketim harcamalarının yüksek katkısı 10,9 puanla öne çıktı. Kamu harcamaları ise büyümeye 0,7 puanlık katkı sağladı. Bu dönemde net ihracatın büyümeye katkısı negatife dönerek büyümeyi 2,8 puan azaltırken, stok değişimi kalemi ise büyümeyi 6 puan aşağı çekti. Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, tarım ve sanayi sektörleri büyümeyi sınırlı da olsa aşağı çekti. Turizm ve finans sektörlerinin sergilediği güçlü performansa bağlı olarak hizmetler sektörü büyümeyi 3,1 puan yukarı çekti. 2021 yılının ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandıran inşaat sektörü, 2023 yılı ilk çeyreğinde zincirleşmiş hacim endeksine göre yıllık bazda %5,1 oranında güçlü bir artış ile GSYH büyümesine 0,2 puan katkı sağladı. Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana 50 eşik değerinin etrafında inişli çıkışlı bir seyir izleyen imalat sanayi PMI, deprem sonrası toparlanarak art arda 3 ay boyunca aynı seyrederek Haziran 2023 itibariyle 51,5 seviyesinde kaldı. Enflasyonist baskılara rağmen, seçim döneminin ardından ekonomik aktivitede gözlenen canlanmanın etkisiyle PMI verisinin 2023 yılının geri kalanında eşik değerin üzerinde seyretmesi bekleniyor. Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı nedeniyle sene başında büyüme konusunda daha ihtiyatlı olan uluslararası kuruluşlar, enflasyonun yavaşlaması ve gelişmekte olan ülkelerdeki ekonomik toparlanmanın beklenenden iyi olması dolayısıyla 2023 ve 2024 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini yükselttiler. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise 2022 yılında ve 2023 yılı ilk çeyreğindeki güçlü büyüme performansı ile beraber, 2023 ve 2024 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2023 yılında yaklaşık %3,6 oranında ve takip eden 2024 yılında ise %3,7 oranında büyümesi bekleniyor.

Faiz Oranı

Faiz Oranı TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek Haziran ayında %15'e; Temmuz ayında ise %17,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaşmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor. Devam etmesi beklenen faiz artışlarının konut satışları üzerinde olumsuz etki yaratacağını düşünüyoruz.

Enflasyon

Döviz kurundaki ani artış ve üretim maliyetlerinin artmasıyla 2022 yılı boyunca yüksek seyrederek Ekim ayında yıllık bazda %85,5'i gören enflasyon oranı, baz etkisiyle artışını yavaşlatarak 2022 yıl sonunda %64,3 oldu. TCMB Temmuz ayı tahminlerine göre; gıda enflasyonu, döviz kurlarındaki ve işgücü maliyetlerindeki artış dolayısıyla enflasyonun 2023 yılında da yüksek kalarak yıl sonunda %58 seviyesinde olması bekleniyor.

İşsizlik Oranı

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Mayıs 2023 itibariyle %8,8'e geriledi. OECD Haziran ayı tahminlerine göre, 2023 yılında iş gücü piyasasının bir miktar bozulması ve yıl sonunda işsizlik oranının %10 düzeyinde olması bekleniyor.

3.2 OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL

İstanbul Ofis Piyasası

2021 yılının ilk yarısından itibaren düşmeye başlayan boşluk oranları, 2023 yılının ilk yarısında da düşüş eğilimini devam ettirdi. Pandemi sonrası, firmaların ofise dönme konusunda karar verme süreçleri tamamlandı. Normalleşme süreciyle birlikte bazı firmalar tam zamanlı çalışma modeline dönerken, birçok ofis de kalıcı olarak evden ve ofisten dönüşümlü çalışma imkanı sunan hibrit çalışma modeliyle çalışmaya devam ediyor. Bu sebeple ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu önceki dönemlere göre artış gösterse de yerleşik hibrit çalışma modeliyle birlikte ofis yoğunlukları, COVID-19 öncesi döneminin gerisinde seyretmeye devam ediyor. Ofislerde kiraların kanunen Türk Lirası olarak belirlenmesi gerekiyorsa da, mal sahipleri kiraları ABD Doları cinsinden belirledikleri seviyede korumaya çalışıyorlar. 2023 yılının ilk yarısında da Türk Lirası karşısındaki yükselişi devam eden ABD Doları'nın değer artışı bir önceki döneme göre %38'i aştı. Döviz kurunda yaşanan bu artışa bağlı olarak mal sahipleri de kira rakamlarına kur ve enflasyon artışını yansıtılar.

Bu artış, 2023 yılının ilk yarısında 2022 yılının ikinci yarısına göre kira rakamlarını TL bazında İstanbul genelinde %61,5 oranında yükseltti.

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 spekülatif kiralanabilir ofis stoku 2023 yılı ilk yarısı itibariyle 2.680.448m² seviyesindedir. En yüksek ofis arzı sırasıyla 892,161m² ve 419,028m² ile MİA ve Kozyatağı bölgesinde bulunuyor. 2023 yılının ilk yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları Türk lirası (TRY) bazında bütün bölgelerde arttı. Son 6 ayda kiralardaki Türk lirası (TRY) cinsinden artış oranı %61,5'i bulurken, ABD Doları cinsinden artış oranı ise %16,0 oranında gerçekleşti. Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz.

2023 yılı ilk yarısında yaklaşık 26.285m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %36,4'ü Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %22,3'ü MİA bölgesinde, %20,6'sı İstanbul Doğu bölgesinde gerçekleşti. Pandemi dönemi başında yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılından itibaren firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başlamıştı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2023 yılının ilk yarısında da ofis boşluk oranları bu eğilimi devam ettirdi ve 421 baz puanı azalarak İstanbul genelinde boşluk oranı %14,9 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2023 yılının ilk yarısında da bir önceki dönemdeki gibi boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezi'nde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor. İstanbul Ofis Piyasası 62023 İlk Yarı | Türkiye Araştırma Raporu | Colliers İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam etmesi beklenen boşluk oranlarının İstanbul Finans Merkezinin açılmasıyla yerini artışa bırakmasını bekliyoruz. 2023 yılında da hibrid çalışma modelini kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça arttı. Ofis binalarındaki çalışma alanı ağırlığı azalmasına rağmen, sosyal alanların artmasıyla beraber toplam talep tarafında belirgin bir daralma söz konusu olmadı. Eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planları, talebi canlı tutmaya devam ediyor. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. 24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna işgali sonrasında alınan yaptırım kararları sonrasında çok uluslu şirketlerin Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma kararlarını peş peşe aldıklarına şahit olmuştuk. Özellikle IT sektöründeki şirketler Rusya'da çalışma şartlarının zorlaşmasıyla ofislerini Türkiye veya Birleşik Arap Emirlikleri gibi Rus vatandaşlarına giriş vizesi uygulamayan ülkelere kaydırma eğilimine girdiklerini gözlemlemiştik. Bu dönemin devamında birçok yabancı ve aynı zamanda Rusya merkezli şirket, Rusya'daki faaliyetlerini Türkiye'ye kaydırды. Bu durum ofis doluluklarının artmasına sebep oldu. İlerleyen dönemlerde bu durumun yavaşlayacağını ve Rusya merkezli şirketler tarafından gelen kiralama taleplerinin azalacağını öngörüyoruz. 6 Şubat 2023 tarihinde Kahramanmaraş ve Gaziantep merkezli olarak gerçekleşen 2 büyük deprem felaketi İstanbul'daki ofis piyasasına da etkileri oldu. Gerçekleşen deprem sonrası tekrar gündeme gelmesi beklenen İstanbul depreminin ofis kullanıcılarının talebini etkilediğini gözlemliyoruz. Ofis kullanıcıları özellikle depreme dayanıklılık raporu olan ve zemin etüdü yapılmış binaları tercih ediyor. İlerleyen dönemlerde alınacak önlemler doğrultusunda özellikle eski binaların dönüşümünün gündeme geleceğini düşünüyoruz. Bu durum, İstanbul'da uzun vadede depreme dayanıklı ofis bölgelerinin oluşmasına sebep olabilir.

İstanbul ve Çevresi Endüstriyel Piyasası

Pandemi döneminin etkilerinin kalkmasıyla birlikte 2022'de piyasada kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2023 yılının ilk yarısında da devam etti. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında başlayan e-ticaret hacmindeki büyümenin 2023 yılında da devam etmesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep de arttı. Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya başladı.

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 %56,9'unu toplam 5.525.399m² büyüklüğündeki kiralanabilir alan oluşturuyor. Toplam stokun %32,1'i Gebze bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %28,8 ile Esenyurt-Kıraç ve %16,8 ile Tuzla bölgeleri takip ediyor. Ortalama kiralar hem ABD Doları hem de TL bazında bütün bölgelerde artış gösterdi. Üretim ve lojistik tesislerine olan ihtiyacın artması, enflasyon ve dövizdeki artış ile birleşince hemen hemen tüm bölgelerde çarpıcı kira artışları oldu. Enflasyondaki değişim ve güncel piyasa koşullarının da etkisiyle Tuzla bölgesinde ortalama tesis kirası 234 TL/m²/ay (\$8,68 USD/ m²/ay), Gebze bölgesinde ortalama tesis kirası 215 TL/m²/ay (\$7,97 USD/m²/ay), Dudullu bölgesinde ise ortalama tesis kirası 209 TL/ m²/ay (\$7,75 USD/m²/ay) civarında seyrediyor. İstanbul ve yakın çevresi kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı 2023 yılının ilk yarısında %6,05 olarak kaydedildi. Bu dönemde Esenyurt – Kıraç ve Tuzla bölgelerinde arza eklenen yeni stok olmaması sebebiyle boşluk oranları artarken; Çorlu, Gebze, Silivri ve Çerkezköy bölgelerinde ise kiralama işlemleri sebebiyle boşluk oranları azaldı. Dudullu ve Dilovası bölgelerinde ise boşluk oranında kayda değer bir değişim olmadı. Pandemi sebebiyle gelişmiş tedarik zincirlerine olan ihtiyacın artması, bu alandaki yatırımları da arttırmıştı. Bu sebeple firmalar, pandemi süreciyle birlikte tedarik zincirlerini geliştirmeye ve güçlendirmeye yöneldiler. Hem lojistik hem de üretim tesislerine olan talep, 2022 yılında başlayan artış trendini koruyarak 2023 yılının ilk yarısında da devam etti. Bu dönemde İstanbul endüstriyel ve lojistik piyasası sınırları artan talebin etkisiyle doğuda İzmit'e doğru genişlemeye devam etti.

3.3. PERAKENDE SEKTÖRÜ

2022 yılı, Türkiye'deki alışveriş merkezleri için iyi toparlanma dönemi olmuştu. Pandemi kısıtlamalarının tamamen kaldırılması, tüketici güveninin artması ve enflasyonun yükselişi alışveriş merkezlerine olan ilgiyi artırmış; ziyaretçi sayıları ve ciro düzeyleri bir önceki yıla göre önemli ölçüde artış göstermişti. 2023 yılına girerken alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaretçi sayılarındaki büyüme ivmesi biraz yavaşlamış olsa da artış eğilimi devam etti. Bu durum sektörün hala güçlü olduğunu ve istikrarlı bir büyüme trendine sahip olduğunu gösteriyor. 2023 yılında özellikle yerli tüketicilerin enflasyondan korunmak için ihtiyaç alışverişlerini öne çekmesi, sektöre olan talebi canlı tuttu ve olumlu bir etki yarattı. Yabancıların payı ise kurun baskılanmasından dolayı düşüş gösterdi.

Özellikle pandeminin de etkisiyle kapanan alışveriş merkezleriyle birlikte, Türkiye genelindeki alışveriş merkezi sayısında ve kiralanabilir alan büyüklüğünde düşüş gözlemlendi. 2022 yılı sonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 436 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.681.394m² rakamına geriledi. 2023 yılında ise 440 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.770.254m²'ye yükseldi. İnşaat süreci devam etmekte olan 34 yeni alışveriş merkezinin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.738.224m²'ye ulaşması bekleniyor. Güncel olarak, 14 ilde aktif veya inşaat halinde alışveriş merkezi projesi bulunmuyor. Alışveriş merkezi yatırımlarında özellikle pandemi sonrası artan iptallerin ve gecikmelerin, enflasyon ve maliyetlerin artışının da etkisiyle devam edeceğini düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2022 yılının ikinci yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 162m² düzeyindeydi. 2023 yılında da bu oran sabit kaldı. Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan sıralamasında ilk 10'a giren iller bir sonraki sayfada yer alıyor. Türkiye'nin toplam nüfusunun yaklaşık %25'inin yaşadığı İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %47'sini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor. Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Edirne illeri konumlarının avantajlarını kullanmaktalar. İstanbul ve Ankara gibi iki önemli merkezin geçiş güzergahında bulunma özelliğine sahip olan Bolu, 1.000 kişi başına kiralanabilir alan verisine göre 279m² ile İstanbul ve Ankara'nın ardından 3. sırada yer alıyor. Türkiye'nin Bulgaristan sınırında konumlanan Edirne, gününbirlik alışveriş ziyaretlerinin yarattığı talebin etkisiyle, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan arzında 9. sırada yer alıyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 199m² ile 7. sırada yer alıyor. Mevcut kontrat kiraları göz önüne alındığında, pandemi döneminde oluşan belirsizliğin ortadan kalkmasına karşın artan ülke riskinin etkisiyle İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8 civarında seyrediyor.

Covid-19 salgının etkisiyle alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve ciro endekslerinde görülen düşüşler, 2022 yılında yerini güçlü bir toparlanmaya bırakmıştı. 2023 nisan ayında ise toparlanma devam etti ve ciro endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %135 artış gösterdi. Artan ziyaret sayılarının etkisinin yanında, ciro endeksindeki bu artışın temel sebebinin enflasyon olduğunu söyleyebiliriz. 2022 yılı ile ziyaret sayısı endeksinde toparlanma sürerken, endeks pandemi öncesi döneme yaklaşmaya devam ediyor. 2022 yılında önceki yıla göre %42,6 oranında artış gösteren Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi, 2023 yılının nisan ayında ise bir önceki yılın aynı ayına göre %24 oranında yükselip pandemi öncesi seviyesine oldukça yaklaştı

ve 97 oldu. E-ticarete yönelim, alışveriş merkezlerindeki ziyaret sayılarının beklenenden daha yavaş toparlanmasında önemli rol oynuyor.

Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payının artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, turist erişimine elverişli olan mağaza karmaşı güçlü alışveriş merkezleri ziyaret sayılarında ve cirolarda hızlı toparlanma yaşadılar. Kısa vadede sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı geleneksel perakende ticaret payının toparlanmaya devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, uzun vadede e-ticaretin toplam perakende ticarete payını arttırmaya devam etmesiyle alışveriş merkezlerindeki ciro ve ziyaret sayısı üzerinde baskı devam edecektir. Lokasyon, tasarım, konsept ve mağaza karmaşı ile fark yaratan alışveriş merkezlerinin bu olumsuzluktan daha az etkileneceğini düşünüyoruz. Önümüzdeki dönemde alışveriş merkezleri, sadece alışveriş yapma yerlerinden öteye geçerek, etkinlikler, etkileşimli ve sosyal alanlar ile eğlence seçenekleri sunarak talebi canlı tutabilirler. Alışveriş merkezlerinin çekiciliklerini korumak için dijitalleşmeye uyum sağlamaları ve değişen teknolojiyi ve müşteri deneyimini daha iyiye götürecek tüketici alışkanlıklarını dikkate alan tasarım ve konsept yenileme adımları atmaları gerekli görünüyor.

Kaynak: Colliers – Türkiye Gayrimenkul Piyasası Raporu 2023 Yılı İlk Yarı

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 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. 2021 Yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 150.692.709 TL olarak takdir edilmiştir. 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi ile lanse edilmiş olup, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmıştır. Söz konusu inşaat 2 etap olarak planlanmış. 2020 yılı içerisinde 1. Etap tamamlanmıştır. 2. Etap ise 2022 yılı nisan ayında tamamlanarak iskan alınmış olup, projenin inşaatı tamamlanmıştır. Şirketimize ait toplam 119 bağımsız bölüm bulunan projede şu ana kadar 99 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Kalan 20 adet bağımsız bölümden 1'i satış diğer 19' u kiralama amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirketimizin portföyünde yer almaktadır.

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 m² arsayı portföyüne katmıştır. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş GYO tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve o güne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş GYO'nun eski arsa sahibi Remzi Demirlikan'a karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak 55.160.000 TL (KDV ve vade farkı hariç) olarak belirlenmiştir.

Arsa üzerinde, 20.500 m² brüt inşaat alanına sahip perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan projenin inşaatına 2020 yılı sonunda başlanmış olup, bugün itibariyle inşaat tamamlanmıştır. 2022 Yıl sonu değerlendirme raporunda projenin bugünkü pazar değeri 745.420.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede yer alan satışa konu toplam 133 bağımsız bölümden 132 adetinin ön satışı 2022 yılı ilk yarısında tamamlanmış olup, 2023 yılı Haziran ayı itibariyle yer teslimlerine başlanmıştır. 2023 Yılı sonuna kadar yer teslimlerinin tamamlanması hedeflenmektedir.

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. Projenin brüt inşaat alanı 82.510 m² dir. Projedeki arsa sahibi payı % 45, şirketimizin payı % 55' tir. Satılabilir alanı 53.671 m² olacak proje için inşaat ruhsatı

31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 2024 yılı içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 715.400.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede 30.06.2023 tarihi itibarıyla toplam 87 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.

4.4 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



Şirketimiz ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m² inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır. Satılabilir alanı 28.078 m² olacak proje için inşaat ruhsatı alınmış ve 2022 yılı 4. Çeyrek itibarıyla inşaatına başlanmıştır. Söz konusu proje için hazırlanan 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 92.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4.5 2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2022 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 10.07.2023 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2022 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, 2022 yılı dönem karı oluşmadığından kar dağıtımı Yapılmamasına,
- 2022 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2023 yılı bağış ve yardımları için üst sınıırın, Şirketin 31.12.2022 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, Dursun Yaşar Çamurali, Mahmut Sefa ÇELİK' in 3 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 Mehmet Emin Okur' un ise 3 yıl süre ile Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine,
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.' nin Genel Kurul'un onayıyla 2023 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	30.06.2023	31.12.2022
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve nakit benzerleri	4	11.235.268	7.159.718
Finansal yatırımlar		-	-
Ticari alacaklar		77.724.104	107.417.000
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		47.967.088	47.124.314
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		29.757.016	60.292.686
Diğer alacaklar		3.623.154	6.071.812
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		1.314.989	2.082.530
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.308.165	3.989.282
Peşin ödenmiş giderler		135.324.538	54.507.708
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		135.324.538	54.507.708
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	-
Diğer dönen varlıklar		65.199.243	60.200.480
Duran varlıklar		10.773.771.113	9.760.471.886
Ticari alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		-	-
Diğer Alacaklar		149234	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		149234	-
Finansal yatırımlar		96.000	96.000
Stoklar	5	465.324.230	343.085.746
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	10.298.887.094	9.412.714.629
Maddi duran varlıklar		8.586.519	4.003.462

Kullanım Hakkı Varlıkları		69.437	107.721
Maddi olmayan duran varlıklar		317.820	123.549
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		317.820	123.549
Peşin ödenmiş giderler		340.779	340.779
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		340.779	340.779
Toplam varlıklar		11.066.877.420	9.995.828.604
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		957.754.693	886.220.408
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	207.015.178	315.975.600
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. Kısım		207.015.178	315.975.600
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları		81.907	83.707
Ticari borçlar		101.783.545	47.692.160
- İlişkili taraflara ticari borçlar		6.888.429	2.611.845
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		94.895.116	45.080.315
Diğer borçlar	4	588.060.483	514.012.970
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		550.837.513	426.044.777
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		37.222.970	87.968.193
Ertelemiş Gelirler		58.714.878	7.218.220
- İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler		54709394	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler		4.005.484	7.218.220
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.137.196	514.930
Dönem karı vergi yükümlülüğü		220346	-
Kısa vadeli karşılıklar		741.160	722.821
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		453.373	435.034
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		287.787	287.787
Uzun vadeli yükümlülükler		2.143.257.223	1.545.000.457
Uzun vadeli borçlanmalar	4	258.708.595	216.407.454
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		258.708.595	216.407.454
Uzun vadeli kiralama işlemleri		-	38.323
Diğer borçlar	4	12.606.620	3.911.986
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		12.606.620	3.911.986
Uzun Vadeli Karşılıklar		730.486	800.549
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		730.486	800.549
Ertelemiş gelirler		528.955.228	307.574.169
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		528.955.228	307.574.169
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler		-	-
Ertelemiş vergi yükümlülüğü		1.342.256.294	1.016.267.976
Özkaynaklar		7.965.865.504	7.564.607.739
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.669.709.650	7.353.486.186
Ödenmiş sermaye		52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		2.092.708	2.092.708
Ortak Kontrole Tabi Teş. veya İşlet. İçeren Birleş. Etkisi (-)		-142.939.750	-142.939.750
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		-474.630	-419.361
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		2.452.492.012	2.102.669.968
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.345.814	5.345.814
Geçmiş yıl karları		5.334.736.807	1.682.325.402
Net dönem karı		-33.543.311	3.652.411.405
Kontrol gücü olmayan paylar		296.155.854	211.121.553
Toplam kaynaklar		11.066.877.420	9.995.828.604

5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2023 – 30 Haziran 2023 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
	Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
	1.01.2023 30.06.2023	1.04.2023 30.06.2023	1.01.2022 30.06.2022	1.04.2022 30.06.2022
Hasılat	252.746.615	165.975.251	186.136.144	117.247.691
Satışların Maliyeti (-)	-84.218.326	-65.294.911	-79.411.235	-52.925.058
BRÜT KAR / (ZARAR)	168.528.289	100.680.340	106.724.909	64.322.633
Genel Yönetim Giderleri (-)	-31.665.746	-18.577.599	-17.748.286	-4.161.125
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-1.570.015	-883.242	-428.348	-107.725
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	12.492.642	5.854.757	20.672.830	3.471.600
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	-16.510.718	-5.900.982	-419.437.754	-173.245.990
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	131.274.452	81.173.274	-310.216.649	-109.720.607
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	131.274.452	81.173.274	-310.216.649	-109.720.607
Finansman Gelirleri	-	-	84.562.941	8.973.665
Finansman Giderleri (-)	-16.881.515	-12.080.648	-46.408.091	-11.739.394
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	114.392.937	69.092.626	-272.061.799	-112.486.336
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	140.440.370	139.834.472	-8.798.213	-5.953.111
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-220.346	-220.346		
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	-140.220.024	-139.614.126	-8.798.213	-5.953.111
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	-26.047.433	-70.741.846	-280.860.012	-118.439.447
DÖNEM KARI / (ZARARI)	-26.047.433	-70.741.846	-280.860.012	-118.439.447
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	7.495.878	348.863	551.102	1.262.344
Ana Ortaklık Payları	-33.543.311	-71.090.709	-281.411.114	-119.701.791
Pay Başına Kazanç				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-0,6451	-1,3671	-5,4118	-2,302
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	-55.269	-352.990	-155.065	-147.800
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
Yabancı Para Çevrim Farkları	427.360.467	412.343.451	438.002.235	217.529.409
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	427.305.198	411.990.461	437.847.170	217.381.609
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	401.257.765	341.248.615	156.987.158	98.942.162
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	85.034.301	76.986.265	29.831.334	13.654.353
Ana Ortaklık Payları	316.223.464	264.262.350	127.155.824	85.287.809

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Haziran 2023 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.Haz.23 (TL)	31.Ara.22 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	464.219	2.593.908
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.036.087.267	4.909.981.281
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.191.208.521	1.191.208.521
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	2.483.950
	Diğer Varlıklar		327.600.247	260.682.274
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.555.360.254	6.366.949.934
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	147.339.636	273.692.528
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	3.615.662.878	2.644.754.935
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.150.347.550	3.056.514.333
	Diğer Kaynaklar		642.010.190	391.988.138
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.555.360.254	6.366.949.934

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.Haz.23 (TL)	31.Ara.22 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	464.219	2.593.908
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	24.610.421	24.610.421
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30.Haz.23	31.Ara.22	
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2		Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	76,74%	77,12%

			(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler					
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	18,18%	18,75%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+I)/J	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+I)/J	≤%500	176,14%	96,29%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,01%	0,04%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.06.2023 tarihli borsa kapanış fiyatı 215,90 TL olarak gerçekleşmiştir.