



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2011 – 31.03.2011 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ŞİRKET PROFİLİ

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

Gayrimenkul sektöründe 36 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu 2009 yılı içerisinde yeni bir yapılanmaya gitmiş ve ticari gayrimenkul portföyünün idaresine ve projelerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetlerini Servet GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

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

2009 yılı sonunda aynı sermaye konulmak sureti ile üç adet ticari gayrimenkul daha portföye eklenmiştir. Yılsonunda hem aynı hem de nakdi sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Portföyde yer alan gayrimenkullerin işletmesi grup şirketlerinden olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Şirketin herhangi bir şubesi yoktur. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. önümüzdeki süreçte nitelikli gayrimenkul portföyünü daha da geliştirerek halka arzını en kısa sürede gerçekleştirmek ve böylece hızlı ve istikrarlı büyümesini sürdürmek azmindedir.

ORTAKLIK YAPISI

Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	6.000.000	10.91%
Avni Çelik	B	21.405.391	38.92%
Sinpaş Yapı	B	24.594.609	44.72%
Ayşe Sibel Çelik	B	599.997	1.09%
Ahmet Çelik	B	600.000	1.09%
Ömer Faruk Çelik	B	600.000	1.09%
Nuray Çelik	B	600.000	1.09%
Şenay Çelik	B	600.000	1.09%
Osman Akyüz	B	1	0.00%
Ekrem Pakdemirli	B	1	0.00%
Mehmet Haluk Öztürk	B	1	0.00%
TOPLAM	-	55.000.000	100.00%

YÖNETİM KURULU

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

<u>Adı soyadı</u>	<u>Unvanı</u>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Osman Akyüz	Yönetim Kurulu Üyesi
Ekrem Pakdemirli	Yönetim Kurulu Üyesi

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Ve Genel Müdür



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

Ömer Faruk Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Ekrem Pakdemirli, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1939 yılında İzmir’de doğan Sn. Ekrem Pakdemirli 1962 yılında Ortadoğu Teknik Üniversitesi Makine Mühendisliği lisans bölümünden, 1963 yılında da aynı üniversitede ve aynı dalda yüksek lisans bölümünden mezun olmuştur. 1967 yılında Londra Imperial College’da Uygulamalı Mühendislik bölümünde doktorasını tamamlamış, 1973 yılında doçent ve 1978 yılında da Profesör unvanını almıştır. Akademik kariyerinin yanı sıra Devlet Planlama Teşkilatı’nda görev almış, milletvekilliği, Ulaştırma ve Haberleşme Bakanlığı, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ve Başbakan Yardımcılığı görevinde bulunmuş ayrıca pek çok özel kuruluşun yönetim kurullarında görev de almıştır. Sn. Ekrem Pakdemirli, Kurulusundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

Osman Akyüz, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1954 yılında Trabzon'da doğan Sn. Osman Akyüz, 1977 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İktisat ve Maliye Bölümü'nden mezun olmuştur. 1983 yılına kadar Maliye Bakanlığı'nda hesap uzmanlığı görevini yürütmüş, bu tarihten 1985 yılına kadar STFA İnşaat'ın mali danışmanlığını yapmıştır. 1985 yılından itibaren Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de çeşitli yönetim kademelerinde yer alan Sn. Osman Akyüz, 1996 yılı başında kurumun genel müdürlük görevini yürütmeye başlamış ve 2002 yılında emekli olmuştur. Kurulusundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmekte olan Sn. Osman Akyüz ayrıca Türkiye Katılım Bankaları Birliği Genel Sekreterliği, Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyeliği ve Formula Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de sürdürmektedir.

ÜST YÖNETİM

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Ve Genel Müdür

Sn. Ahmet Çelik Bey, Şirketimizin kuruluşundan itibaren yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra Genel Müdür'lük görevini de sürdürmektedir.

Fatih Doğan, Genel Müdür Yardımcısı-Mali İşler

1972 Yılında Adana'da doğan Sn. Fatih Doğan, 1994 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme (İngilizce) Bölümünden mezun olmuş, 1995 Yılında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Finansal Yönetim Programına (CPFM) devam etmiştir. 2000 yılında yine İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Denetim Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1996 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de başlayan iş yaşamına 2006 Yılından bu yana Sinpaş Grubunun çeşitli kademelerinde devam eden Sn. Fatih Doğan kuruluşundan bu yana Şirketimizde Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

01.01.2011 tarihi ile 31.03.2011 tarihleri arasında esas sözleşmede herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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. En uygun zamanda halka arzını da gerçekleştirecek olan Şirket yeni ortaklarından da alacağı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

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

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

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

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

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

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Servet GYO kar dağıtımını konusunda Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hareket etmektedir.

TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş merkezleri yatırımları yeniden canlanıyor

2010 yılında iç talebin beklentilerin üzerinde canlanması ve hane halkı harcamalarındaki hızlı genişleme, faiz oranlarının göreceli olarak en düşük seviyelerinde oluşması ve önemli bir süre daha düşük kalacağı beklentileri ve tüm bunlara ilave olarak yabancı perakendecilerin Türkiye'ye yeniden artan ilgisi sonucu kriz dönemi ile yavaşlayan, ertelenen ve ötelenen AVM projelerinin canlanmakta olduğu görülmektedir. Alışveriş merkezlerinde kriz öncesi seviyelerin uzağında olmakla birlikte kiralarda görülen kademeli artışlar ve özellikle de yabancılar kaynaklı kiracı talebinde genişleme beklentisi ile AVM yatırımlarına yönelik iştah yılın ikinci yarısında artış eğilimine girmiştir. AVM stoku üçüncü ve dördüncü çeyrekte Türkiye genelinde gelişimini sürdürmüştür.

Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KULLANILABİLİR ALAN (M2)	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)
2009 Q1	4	55.000	194	4.458.258
2009 Q2	5	129.000	199	4.587.258
2009 Q3	7	251.000	206	4.852.758
2009 Q4	7	368.940	213	5.221.458
2010 Q1	3	122.000	216	5.343.458
2010 Q2	7	148.280	223	5.491.738
2010 Q3	9	239.720	232	5.731.458
2010 Q4	6	231.500	238	5.962.958

Kaynak: TÜİK

2010 yılı ikinci yarısında 15 AVM açıldı

Türkiye genelinde 2010 yılı ilk yarısında toplam kiralananabilir alanı 270.280 m2 olan 10 AVM açılmıştır. 2010 yılı ikinci çeyreğinde 239.720 m2 kiralananabilir alana sahip 9 AVM açılırken, son çeyrekte 6 AVM daha açılmıştır. 2010 yılında açılan AVM sayısı 25 olurken yeni açılan AVM'lerin kiralananabilir alan büyüklüğü 741.500 m2 olmuştur. Türkiye genelinde kiralananabilir toplam alan büyüklüğü ise 5.96 milyon m2'ye ulaşmıştır.

Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEM	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME (%)	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV EŞYASI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2008 Q4	-6,7	46,4	8,8	10,5	6,8
2009 Q1	-10,1	41,0	8,7	11,8	6,0
2009 Q2	-1,7	45,5	9,3	13,3	6,9
2009 Q3	-1,9	49,6	10,0	12,6	7,8
2009 Q4	5	51,6	9,0	11,7	8,7
2010 Q1	8,6	48,8	10,0	16,4	7,5
2010 Q2	6,2	52,6	11,7	15,0	7,6
2010 Q3	7,6	57,7	11,7	14,2	8,2

Hane halkı tüketim harcamalarında hızlı büyüme

Hane halkı tüketim harcamalarında hızlı büyüme yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür. Hane halkı tüketim harcamaları üçüncü çeyrekte yüzde 7,6 oranında büyüme göstermiştir. Üçüncü çeyrekte gıda harcamaları önemli bir sıçrama gösterirken giyim ayakkabı harcamaları da yüksek seviyesinin korumuştur. Üçüncü çeyrekte mobilya ve ev harcamalarında birinci ve ikinci çeyreğe göre bir gerileme görülürken eğlence ve kültür harcamaları 8,2 milyar TL ile yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi Ve Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2008 Q4	69.90	88.04	14.72	56.51
2009 Q1	74.77	87.75	15.29	55.46
2009 Q2	85.27	94.07	17.14	79.44
2009 Q3	81.92	97.51	14.44	72.95
2009 Q4	78.79	93.97	13.99	73.01
2010 Q1	84.74	98.80	17.21	82.26
2010 Q2	88.04	99.82	16.28	85.44
2010 Q3	90.41	105.03	18.91	93.11
2010 Q4 ⁽¹⁾	89.02	104.61	16.44	89.46

KAYNAK: TÜİK

Tüketim eğilimi üçüncü çeyrekte sıçradı

2010 yılı üçüncü çeyreğinde tüketici güven endeksi zirve noktasına ulaşırken, buna bağlı olarak tüketicilerin satın alma ve harcama eğilimlerinde de sıçrama görülmektedir. Genel ekonomik duruma ilişkin duyulan güvene de bağlı olarak üçüncü çeyrekte yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi hızla artmıştır. 2010 yılı son çeyreğinde ise satın alma eğiliminde sınırlı bir gerileme görülmektedir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M2 İNDEKSİ	M2 BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2008 Q4	140	168	104
2009 Q1	121	171	90
2009 Q2	133	176	97
2009 Q3	155	183	108
2009 Q4	168	191	116
2010 Q1	126	195	90
2010 Q2	142	203	96
2010 Q3	153	211	102
2010 Q4	147	213	98

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

AVM toplam ciro endeksi üçüncü çeyrekte arttı, son çeyreğe düşüşle girdi

Alışveriş merkezleri toplam ciro endeksinde yılın üçüncü çeyreğinde kuvvetli bir artış yaşanmıştır. Dördüncü çeyrek ise ekim ayı itibarıyla toplam ciro endeksinde 6 puanlık gerileme ile başlamıştır. Kiralanabilir alan m2 endeksi yeni açılan AVM'ler ile birlikte artışını sürdürmektedir. Yılın ilk 10 ayında endeks yüzde 22 puan artmıştır. M2 başına ciro endeksi ise üçüncü çeyrekteki ciro artışına paralel 6 puan arttıktan sonra Ekim ayında 4 puan gerilemiştir.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında canlanma sürüyor

Yılın üçüncü ve son çeyreğinde ofis piyasasında kiralama taleplerinde belirgin bir canlanma olduğu görülmektedir. Ekonomideki canlanma ile orta vadeli beklentilerin ve güvenin artması yanı sıra özellikle yabancıların Türkiye'ye yönelik artan ilgisi sonucu ofis piyasasında yeni kiralama talebinin arttığı görülmektedir. Son iki çeyrekte MİA Dışı bölgelerde ve özellikle Anadolu yakası ile Avrupa yakasındaki yeni ofis gelişme bölgelerinde kiralama işlemleri artmaktadır. Buna bağlı olarak boşluk oranlarında ilk yarıdaki sınırlı gerileme ve kiralardaki artışlar üçüncü çeyrekte de sürmüştür. Faizlerdeki gerileme ofis satın alma talebini de öne çıkarmaktadır. Bir dönem sonra yeni arz ihtiyacı artacaktır. Kiraların artış eğilimi içine girmiş olduğu görülmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları (%)

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	4,8	28,2	17,9	5,2	32,2	19,3
2008 2. YARIYIL	9,7	23,7	14,6	6,9	29,2	17,1
2009 1. ÇEYREK	10,4	22,5	16,7	13,3	29,9	16,0
2009 2. ÇEYREK	11,7	21,3	15,9	16,7	29,2	17,7
2009 3. ÇEYREK	12,1	20,4	14,3	15,1	31,4	16,6
2009 4. ÇEYREK	12,3	19,5	13,9	14,7	31,2	15,6
2010 1. ÇEYREK	12,0	19,6	14,6	13,8	33,5	18,2
2010 2. ÇEYREK	11,7	18,9	14,5	12,0	33,7	19,8
2010 3. ÇEYREK	11,5	20,0	12,8	12,6	30,5	17,3

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Boşluk oranları dalgalanıyor

Ofis boşluk oranlarında ofis sınıfları ve bölgesine göre dalgalanmalar yılın üçüncü çeyreğinde de sürmüştür. A sınıf ofislerde MİA bölgesinde ve MİA dışı Asya bölgesinde boşluk oranları sınırlı ölçüde gerilerken, MİA dışı Avrupa bölgesinde sınırlı ölçüde artmıştır. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranı sınırlı ölçüde artarken MİA dışı bölgede azalmıştır.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları USD/M2/Ay

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2008 1. YARIYIL	29,1	14,1	19,0	15,3	8,9	11,0
2008 2. YARIYIL	31,6	17,4	20,1	15,5	9,2	12,5
2009 1. ÇEYREK	28,0	18,0	18,7	13,9	9,0	12,1
2009 2. ÇEYREK	26,6	17,6	18,5	15,7	9,8	12,3
2009 3. ÇEYREK	26,4	17,8	19,5	15,3	10,2	12,4
2009 4. ÇEYREK	26,6	17,6	18,8	15,7	10,0	12,0
2010 1. ÇEYREK	25,9	17,7	18,9	14,9	9,2	11,6
2010 2. ÇEYREK	26,5	17,7	18,7	15,9	9,4	12,3
2010 3. ÇEYREK	27,2	17,9	19,3	16,6	9,3	13,3

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Ofis kiralalarında sınırlı artış

2010 yılının üçüncü çeyrek döneminde ofis kiralalarında sınırlı bir artış görülmektedir. Kiralarda artış hem A sınıfı ofislerde hem de B sınıfı ofislerde yaşanmıştır. A sınıfı ofislerde m2 kiralari MIA bölgesinde ortalama 17,9 dolara ve MIA dışı Asya bölgesinde ortalama 19,3 dolara yükselmiştir. Ofis kiralarındaki artışta ekonomideki canlanmanın sürmesi, yeni ofis talebinde görülen artışlar ve yabancı şirketlerin girişindeki artışlar belirleyici olmaktadır.

Ofis binası yeni inşaat başlangıçları yavaşladı

Türkiye Geneli Ofis İşyeri Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPİ RUHSATI M ²	OFİS BİNASI ALINAN YAPİ KULLANMA İZİN BELGESİ M ²
2008 Q4	942.112	483.958
2009 Q1	1.141.776	766.816
2009 Q2	803.302	396.687
2009 Q3	516.539	386.035
2009 Q4	1.011.452	557.921
2010 Q1	675.534	477.452
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355

Türkiye genelinde ofis (işyeri) binası alınan yapı ruhsatlarının m2 büyüklüğü üçüncü çeyrekte gerilerken alınan yapı kullanma izni belgesi m2 büyüklüğü artmıştır. İkinci çeyrekte yeni ofis binası başlangıçları 1.25 milyon m2'ye ulaşırken, üçüncü çeyrekte alınan yapı ruhsatları büyüklüğü 977 bin m2'ye gerilemiştir. Kullanıma sunulan ofis alanları ise ikinci çeyrekte yaklaşık 490 bin m2 iken, üçüncü çeyrekte 561,4 bin m2 olmuştur.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Lojistik alan talebi zayıf kalmayı sürdürüyor

2010 yılında ekonomide görülen canlanmaya rağmen lojistik alan piyasası yılın üçüncü çeyreğinde de yeterli ölçüde canlanma ve talep ile karşılaşmamıştır. Yılın üçüncü çeyreğinde uluslararası 3PL şirketlerinin artan ilgisine rağmen fiili yeni kiralamarlar oldukça sınırlı kalmıştır. Gebze ve Hadımköy en çok tercih edilen bölgeler olmayı sürdürmektedir. Kriz döneminde %20 oranında gerileyen kiralar yılın ilk çeyreğinde sınırlı ölçüde arttıktan sonra ikinci ve üçüncü çeyrek dönemlerde hemen aynı kalmıştır. Arazi fiyatlarının çok yüksek olması ve düşük kiralar ile getirilerin sınırlandırılması sonucu yeni yatırım iştahı da sınırlı kalmaktadır. Ekonomik canlanmanın lojistik alanlara talep etkisi 2011 yılında ortaya çıkacaktır.

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımı üçüncü çeyrekte geriledi

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI (M2)
2008 Q3	1.679.733
2008 Q4	1.246.831
2009 Q1	2.094.054
2009 Q2	725.315
2009 Q3	579.121
2009 Q4	1.418.094
2010 Q1	1.152.827
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.666

Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde alınan yeni sanayi ve lojistik bina yapı ruhsatları büyüklüğü üçüncü çeyrekte yılın ilk iki çeyrek dönemine göre gerilemiş ve 971.066 m2 olmuştur. Ekonomideki canlanmaya rağmen yeni sanayi ve lojistik alan yatırım iştahının henüz yeterince artmadığı görülmektedir. Bunda mevcut stokun kullanım ve doluluk oranlarının kriz öncesi seviyeye ulaşmamış olması etkilidir.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler

DÖNEMLER	BİREYSEL KONUT KREDİLERİ MLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2008 Q4	37.347	27.115	8.492	10.496	18.542
2009 Q1	37.384	28.307	8.088	11.908	17.161
2009 Q2	38.610	28.243	8.230	10.903	17.373
2009 Q3	39.512	30.000	8.165	11.374	18.554
2009 Q4	42.554	30.000	7.943	11.426	18.733
2010 Q1	45.085	31.844	7.518	13.604	16.901
2010 Q2	48.900	31.919	6.758	13.433	15.731
2010 Q3	51.658	34.530	7.028	13.699	15.698

İnşaat sektöründe kredi kullanımı arttı

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe banka kredisi kullanımı 2010 yılının üçüncü çeyreğinde artış göstermiştir. İnşaat sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler ikinci çeyrekte hemen aynı kalırken üçüncü çeyrekte 34,5 milyar TL'ye yükselmiştir. İnşaat sektörünün yurtdışı kredi kullanımı da kriz sonrasında ilk kez artmıştır. Gayrimenkul iş geliştirme sektörünün yurtiçinden kullandığı krediler üçüncü çeyrekte sınırlı ölçüde artarken, yurtdışından kullanılan krediler hemen aynı kalmıştır.

GYO Portföy Ve Piyasa Değerleri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEĞERİ		PİYASA DEĞERİ	
		MİLYON TL	MİLYON USD	MİLYON TL	MİLYON USD
2008 4. ÇEYREK	14	4.269	2.652	3.046	1.892
2009 1. ÇEYREK	14	4.487	2.895	3.846	2.481
2009 2. ÇEYREK	14	4.469	2.884	2.761	1.783
2009 3. ÇEYREK	14	4.510	3.007	2.689	1.793
2009 4. ÇEYREK	14	4.740	3.172	2.854	1.878
2010 1. ÇEYREK	14	4.730	3.089	3.485	2.278
2010 2. ÇEYREK	15	5.222	3.295	3.014	1.907
2010 3. ÇEYREK	17	6.060	4.179	3.747	2.584
2010 4. ÇEYREK	21	10.200	6.800	10.440	6.960

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURULU

İMKB'deki GYO Sayısı 21'e çıktı

İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem gören Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sayısı üçüncü çeyrek sonunda 17'ye çıkmıştır. Bu 17 şirketin üçüncü çeyrek sonu itibari ile portföy değeri 6 milyar TL'ye piyasa değeri ise 3.74 milyar TL'ye ulaşmıştır. 2010 yılı dördüncü çeyreğinde ise üç yeni Gayrimenkul Yatırım Ortaklığının halka arzı ve bir yatırım ortaklığının statü değişikliği ile GYO'ya dönüşmesi sonucu İMKB'de işlem gören GYO sayısı 21'e ulaşmıştır. Bu şirketlerin toplam portföy değeri ise Aralık ayı ortası itibari ile 6,6 milyar TL, portföy değeri ise 10.1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

PORTFÖYE BAKIŞ

Portföy Tablosu (TL)–31.03.2011

Cinsi	Adı	Maliyet Değeri	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri
Binalar	Deposite Outlet ve Depo Merkezi	99.953.671	110.222.000	110.222.000
	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	4.169.196	8.340.000	8.340.000
	Çelik & Özer İş Merkezi	10.629.978	12.957.000	12.957.000
	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	18.405.391	20.148.000	20.148.000
Arsalar	Çelik Yenil Endüstri Merkezi Arsası	7.644.656	7.100.000	7.100.000
Para ve Sermaye Piyasası Araçları				0
			Toplam Portföy Değeri	158.767.000
			Hazır Değerler	196.637
			Alacaklar	2.095.414
			Diğer Varlıklar	123.484
			Borçlar (-)	86.459.277
			Net Aktif Değeri	74.723.258
			Pay Sayısı	55.000.000
			Pay Başına Net Aktif Değeri	1,36

Portföy Bilgileri

Arsalar

Portföyümüzde 2009 yılı sonu itibarı ile arsa statüsünde sadece İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 528 Ada 8 Parselde bulunan taşınmaz yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde yer alan Çelik & Yenal Endüstri Merkezi'nin hukuki problemleri çözüldüğü zaman arsalardan binalara aktarılacaktır. Ortaklığımızın halka arzından önce hukuki problemlerin çözülememesi durumunda ise portföyümüzden çıkarılacaktır.

Binalar

Deposite Outlet ve Depo Merkezi

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



Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi:

İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, geniş TIR parklarıyla, mono blok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformlarıyla Lojistik ve Depolama konusunda ideal çözümlerin üretildiği bir merkezdir. Binanın % 76 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



Çelik & Törün Endüstri Merkezi

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



Çelik Özer İş Merkezi:

İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. Binanın % 57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



2010 yılı sonu itibarı ile gayrimenkullerimizin ekspertiz değerleri aşağıda yer almaktadır.

SERVET GYO A.Ş. GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞER TABLOSU			
ADI	TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	SERVET GYO HİSSE ORANI	SERVET GYO HİSSE DEĞERİ (TL)
DEPOSİTE OUTLET	110.222.000	100%	110.222.000
DEPOSİTE DEPO			
ÇELİK YENAL	17.751.000	40%	7.100.000
ÇELİK TÖRÜN	33.580.000	60%	20.148.000
ÇELİK ÖZER	22.751.194	57%	12.957.000
ÇELİK TÜZÜN	10.970.000	76%	8.340.000
TOPLAM	195.274.194	81%	158.767.000

EK: 31.03.2011 tarihli Mali Tablo ve Dipnotları