



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2013 – 31.03.2013 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ŞİRKET PROFİLİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 38 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu 2009 yılı içerisinde yeni bir yapılanmaya gitmiş ve ticari gayrimenkul portföyünün idaresine ve projelerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetlerini Servet GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

Şirket 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuştur. 2009 yılında hem aynı hem de nakdi sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve küll halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye yükseltmiştir. Diğer yandan Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla bir kısmı bölünme gerçekleştirmiştir. Bölünme işlemi ile Şirket'in sahip olduğu kayıtlı değeri 296.703.951 TL olan varlıklar ile 289.503.951 TL olan yükümlülükler Şirket'in hissedarlarından Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Bölünme nedeniyle Şirketin sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Ayrıca Şirketin yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 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 24.04.2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

Son durum itibarıyla Şirket aktifinde 4 adet bina bulunmaktadır. Bunlar Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi'dir. Ayrıca şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne denk gelen paylara sahip durumdadır.

Şirketin ana yatırım stratejisi mevcut binalarını en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütme'dir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda satarak nakde de çevirebilmektedir.

Şirket organizasyonel olarak muhasebe, finans ve hukuk işleri gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirketimizin 02.05.2013 tarihi itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	19.500.000,00	37,50%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000,00	15,00%
Ahmet Çelik	B	1.950.000,00	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	1.950.000,00	3,75%
Nuran Çelik	B	1.950.000,00	3,75%
Şenay Çelik	B	1.950.000,00	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000,00	7,50%
Halka Açık Kısım	B	13.000.000,00	25,00%
TOPLAM	-	52.000.000,00	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:

Adı soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	
Akif Gülle	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Ve Genel Müdür



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

Ömer Faruk Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu yesi



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

Prof. Dr. Kerem Alkin, Bağımsız Yönetim Kurulu yesi



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

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Son 5 Yılda Ortaklıkta Üstlendiği Görevler	Son Durum İtibariyle Ortaklık Dışında Aldığı Görevler	Sermaye Payı (%) (31.12.2013)	Temsil Ettiği Pay Grubu	Bağımsız Y.K. Üyesi Olup Olmadığı	Yer Aldığı Komiteler ve Görevi
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	Yönetici Mühendis	Yönetim Kurulu Başkanı	Sinpaş GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; ÇEKVA (Çorum Eğitim ve Kültür Vakfı) Başkanı; İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyeti Üyesi; Bahçeşehir Üniversitesi Öğretim Görevlisi (Gayrimenkul Geliştirme ve Süreç Yönetimi Değer Mühendisliği); Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı; SAF GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı; OTTOMAN Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı Vekili; Kat Turizm Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Ticaret A.Ş.	50,00	A	Bağımsız Değil	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Yönetici	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi-Toprak Ürünleri Komite Başkanı, TOBB Delegesi, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesi, Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Üyeliği	5,00	B	Bağımsız Değil	-
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	KONUTDER - Konut Geliştiricileri ve Yatırımcıları Derneği Başkanı; KANDİLLİ KULÜBÜ – Kurucular Kurulu Üyesi; Sinpaş Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği	5,00	B	Bağımsız Değil	-
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici Avukat	Yönetim Kurulu Üyesi	Serbest Avukatlık	-	-	Bağımsız Değil	Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Üyesi
Akif Gülle	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici	Yönetim Kurulu Üyesi	Çelik&Çelik Yapısal Çelik A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği	-	-	Bağımsız	Denetim Komitesi Başkanı
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi	Yönetici Ekonomi Profesörü	Yönetim Kurulu Üyesi	İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde Öğretim Üyesi, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'ndeki öğretim üyesi,	-	-	Bağımsız	Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı, Denetim Komitesi Üyesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi Başkanı

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimiz Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu üyesi olan Sn. Akif Gülle ve Sn. Kerem Alkin'dir. Sn. Akif Gülle Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam

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.

Organizasyon

Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğunun, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

- Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.
- Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

İç Denetim

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

- Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Denetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 03.04.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Kerem Alkin, Komite Üyesi Mehmet Haluk Öztürk'tür.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2012'nin Mayıs ayında Kurumsal Yönetim Komitesi

Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket politikalarını oluşturarak aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

- Olağan Genel Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerçekleştirmesini sağlanması ve ilkelerin öngördüğü şekilde bağımsız yönetim kurulu üye aday listesini belirlenerek Yönetim Kurulu ve Genel Kurul'a sunulması;
- Şirket Kar Dağıtım Politikasının oluşturularak Genel Kurul'a sunulması;
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esaslarının oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması;
- Şirket Bağış Politikasının oluşturularak Genel Kurul'un onayına sunulması;
- Şirket Etik Kurallarının oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması;

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları ile yukarıda belirtilen politikalar aşağıda yer almaktadır:

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam

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.

Organizasyon

Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri yönetim kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

- Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikâyetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.

- Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşılmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

- Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur. Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;
 - Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
 - Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 - Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
 - Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
 - Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,
 - Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
 - Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, Operasyonel ve Finansal Risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı,

seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.

- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan risklerin gözden geçirir.

Diğer Sorumluluklar

- Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur.

Dağıtılacak kâr payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü

ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır.

Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

ÜCRET POLİTİKASI

Yönetim Kurulu ve Denetçiler

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilir. Esas sözleşmemiz uyarınca da,

•Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

•Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri ile denetçilerin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

Üst Düzey Yöneticiler

Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır.

Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır.

Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır.

Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

- Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.
- Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.
- Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1 ve üzerinde olması veya % 1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1'ine ulaşması durumunda söz konusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.

- Bu bağlamda, Şirketimizin kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

ETİK KURALLAR

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek ve pay sahiplerine mali değer katmak amacıyla tanımlanmıştır. Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Pay Sahipleri

- Servet GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.
- Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirir ve bilgilendirilir.
- Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarını kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Faaliyet Standartları

- Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olunan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkını korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.

- Çalışanlardan Servet GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.
- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisinin sona ermesinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanının organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınıp Verilmesi

- İlişkide bulunulan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Servet GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olmasını beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.

- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- Görev verilen bölümler dışında hiç bir çalışan Şirketi, temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.
- Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konularda ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu

- Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Sosyal Sorumluluk

- Servet GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- Servet GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- Servet GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- Servet GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Kurallara Uyum

İstisnasız bütün Servet GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir işkaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.

Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunulacak Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

YATIRIM STRATEJİSİ

Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini Servet GYO çatısı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütme amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı

içerisinde halka arzını da gerçekleştirmiş olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

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

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

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

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

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

TÜRKİYE EKONOMİSİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMELER¹

I- TÜRKİYE EKONOMİSİ

Ekonomik Büyüme Yavaşlıyor

Türkiye ekonomisi yılın dördüncü çeyrek döneminde yüzde 1.4 büyüme göstermiştir. Böylece ekonomik büyüme ilk üç çeyrek büyümesinin de altında kalmıştır ve yıl genelinde büyüme yüzde 2,2 olmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın ikinci yarısında daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. 2013 yılında büyüme performansında göreceli bir toparlanma beklentisi bulunmaktadır ve büyümenin yüzde 4 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler GYODER Sektör Raporundan (2012-IV. Çeyrek) derlenmiştir.

Üçüncü çeyrekte büyüme yavaşladı

2012 yılında ekonomide uygulanan dengelenme politikalarına bağlı olarak büyüme önemli ölçüde yavaşlamış ve yüzde 2,2 olarak gerçekleşmiştir. Son çeyrekte büyüme yüzde 1,4 ile en zayıf dönem olurken, hemen tüm alt sektörlerde büyüme yavaşlamıştır.

Cari açık geriliyor

Türkiye ekonomisinin temel göstergeleri içinde öncelikli alan olan cari açık 2013 Ocak ayı itibarıyla yıllık birikimli 46.8 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık bütçe açığı da yeni yılda gerilemektedir. İşsizlik ise Aralık ayı sonunda yüzde 101'e yükselmiştir. Türk Lirası ise istikrarlı eğilimini sürdürmektedir.

Beklenti ve güven endeksleri yükseliyor

2012 yılı son iki çeyreğinde zayıflayan reel kesim beklentileri ile tüketici güveni yeni yıl ile birlikte tekrar artış eğilimine girmiştir. Özellikle reel kesimin beklentilerinde önemli artış görülmektedir. Yeni seri ile ölçülmeye başlanan tüketici güvenindeki toparlanma ise daha sınırlıdır.

II- GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

İNŞAAT

İnşaat sektöründe yılın dördüncü çeyreğinde büyüme yüzde 1,5, gayrimenkul- kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe ise büyüme yüzde 6.6 olmuştur. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmektedir. Dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanacak % 1 KDV nedeniyle konut talebi göreceli canlanmıştır. % 1 KDV uygulaması konut yapı ruhsatı alımını da artırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli canlı kalmıştır. AVM yatırımları sürerken, organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat sektöründe durağanlaşmaya yol açarken gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

KONUT SEKTÖRÜ

Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde artış

2012 yılının son çeyreğinde alınan konut yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri sayısında önemli artış yaşanmıştır. Son çeyrekte alınan yapı ruhsatları 225.873, yapı kullanım izin belgesi sayısı ise 177.980 olmuştur.

Konut kredilerinde yavaşlama

Konut kredilerinin büyüme hızında yavaşlama yılın dördüncü çeyrek döneminde de sürmüştür. 2012 yılsonu itibarı ile konut kredileri yüzde 15,4 artarak 86.04 milyar Türk Lirası'na ulaşmıştır. Konut kredilerinde büyüme geçen yılın altında kalmıştır. Konut

kredilerinin tüketici kredileri içindeki payı ise yüzde 44,5'e yükselmiştir. Toplam krediler içinde ise yüzde 10,8 ile hemen hemen aynı kalmıştır.

Konut kredisi faizleri yüzde 1'in altında

Konut kredisi faiz oranlarında 2013 yılının son çeyreğinde hızlı bir gerileme yaşanmıştır. Gerileme yeni yılın ilk çeyrek döneminde de sürmüştür. 5 yıl vadeli ortalama konut kredisi faiz oranları aylık yüzde 0.9'a kadar gerilemiştir. Minimum yüzde 0.78 faiz uygulaması da bulunmaktadır.

Takipteki konut kredileri oranı düşüyor

Kullanılan konut kredileri içinde takipteki kredilerin oranı yüzde 0,2 ile en düşük seviyesine ulaşmış olup bu oranı yeni yılda da korumaktadır. Konut kredilerinin iyi kalitesi sürmektedir.

Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi

Mevcut konut fiyatları 2012 yılının son çeyreğinde de artış eğilimini sürdürmüştür. Türkiye genelinde mevcut konut fiyatları 2012 yılında yüzde 17,4 artmıştır. Hemen hemen tüm illerde yıl genelinde benzer fiyat artışları yaşanmıştır.

Konut kiralarda hissedilir artış

Konut kiralarda 2012 yılında Türkiye genelinde yüzde 15,8 oranında artış göstermiştir. Artış eğilimi yılın tüm çeyreklerinde sürmüştür. Konut kiralarda en çok yüzde 20,8 ile İzmir'de artmıştır.

Yeni konut fiyatlarında artış eğilimi yavaşladı

Yeni konut fiyatları 2012 yılında yüzde 9,8 artış göstermiştir. En yüksek artış yüzde 11,6 ile 4 +1 daireli konutlarda yaşanmıştır. Yeni yılın ilk iki ayında ise fiyat artışları 4+1 daireli konutlar dışında yavaşlamıştır.

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezlerinde yeni süreç

2012 yılında ekonomide görülen yavaşlama özellikle hane halkı tüketim harcamaları ile perakende harcamalarda sınırlanmaya yol açmıştır. Buna bağlı olarak perakendeci talebinde yavaşlama ortaya çıkmıştır. Bu gelişmelere bağlı olarak AVM yatırımları da zamana yayılarak sürdürülmüş ve ötelenmiştir. 2012 yılında 20 yeni AVM açılmıştır. Bu sayı 19 yeni AVM'nin açıldığı 2005 yılından sonra en düşük sayıdır. Ancak 2013 yılında ekonomide ve iç talepte toparlanma beklentisine bağlı olarak ve devam eden yatırımların tamamlanması sonucu 35 yeni alışveriş merkezinin açılması beklenmektedir. Büyük ölçekli ve önemli AVM yatırımları 2013 yılında tamamlanarak açılışları yapılacaktır. Yaklaşık 1,2 milyon m² kiralanabilir alan arz edilecektir.

İlk çeyrekte açılan AVM sayısı altı

2012 yılının son çeyrek döneminde 6 yeni AVM açıldıktan sonra 2013 yılının ilk çeyrek döneminde de 6 yeni AVM açılmıştır. 6 yeni alışveriş merkezinin 1'i İstanbul'da, 5'i diğer şehirlerde dir. 6 yeni AVM ile 204.458 m² kiralanabilir alan arz edilmiştir.

Tüketim harcamalarında gerileme

2012 yılının tüm çeyrek dönemlerinde hane halkı tüketim harcamaları gerilemiştir. Yılın son çeyreğinde gerileme yüzde 0,8 iken yıl genelinde ise yüzde 0,7 olmuştur. İç talebi sınırlama amacı ile yıl genelinde uygulanan politikalar başarılı olmuştur. Cari değerler ile de tüketim harcamalarında gerilemeler ortaya çıkmıştır.

Tüketici güveni toparlanma arayışında

TÜİK tarafından yeni hesaplama yöntemi ile açıklanan tüketici güveni geçen yılın son iki çeyrek dönemindeki gerilemenin ardından 2013 yılı ilk çeyrek döneminde toparlanma işaretleri vermektedir. Bununla birlikte yarı dayanıklı tüketim malları ile dayanıklı tüketim mallarına yönelik harcama eğilimi henüz zayıf seyretmektedir.

Alışveriş merkezi ciroları toparlanıyor

Alışveriş merkezi toplam ciro endeksi 2012 yılı Aralık ayında geçen yılın Aralık ayına göre yüzde 26,9 artış göstermiş ve yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2013 yılının ilk iki ayında ise AVM ciroları mevsimsellik ve indirimler etkisi ile zayıflama göstermiştir. Geçen yılki ilk çeyrek ciro seviyesinin yaklaşık yüzde 3 üzerine çıkmıştır.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

Çok uluslu firmaların bölgesel yönetim ve operasyon merkezlerini İstanbul'da oluşturmaları ve yerli şirketlerin artan büyüme ve kurumsallaşma eğilimlerine bağlı olarak ofis ihtiyacı artışını sürdürmektedir. İhtiyacın artışına bağlı olarak 2012 yılında önemli bir kullanıcı talebi oluşmuştur. Kiralama talepleri özellikle A sınıfı ofislere yönelik olmuştur. Ofis ihtiyacı ve talebindeki bu kuvvetli eğilim ofis yatırımlarını tetiklemeye devam etmektedir. Yeni ofis arzlarının hemen karşılandığı görülmektedir. Piyasa halen satıcı piyasası niteliğinde bulunmaktadır. Yeni yatırımlar ile birlikte 2013 yılında da önemli bir ofis arzının gerçekleşmesi beklenmektedir. Kâğıthane ve özellikle Ümraniye yeni gelişme alanları olarak öne çıkmaktadır. 2012 yılında en canlı ticari gayrimenkul pazarı ofis piyasası olmuştur. Yabancı yatırımcı ve geliştiricilerin de ofis pazarına ilgisi artarak sürmektedir. Yatırım yapılabilir varlıkların sınırlı olması yabancı yatırımcıları geliştirme projelerine de yönlendirmeye başlamıştır.

Boşluk oranları yeni arzlara rağmen düşük

2012 yılı son çeyrek döneminde ofis boşluk oranları yeni arzlara rağmen düşük kalmaya devam etmiştir. MİA bölgesinde A sınıfı ofislerde boşluk oranı yüzde 10.7 olurken, MİA dışı

Asya bölgesinde boşluk oranları gerilemiştir. B sınıfı ofislerde ise MİA bölgesinde boşluk oranları gerilerken MİA dışı bölgelerde artmıştır.

Ofis kiralari son çeyrek durağan

2012 yılının son çeyrek döneminde ofis kiralari hemen aynı kalmış ve durağanlaşmıştır. MİA bölgesi A sınıfı ofis kiralari ortalama 29,1 dolar, B sınıfı ofis kiralari ise ortalama 17,0 dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre hemen hemen aynı kalmıştır.

Ofis yatırımlari da sürüyor

2012 yılında Türkiye genelinde alınan ofis yapı ruhsatları geçen yıla göre yüzde 27,0 oranında artarak 6,24 milyon m²'ye çıkmıştır. Türkiye genelinde ofis yatırımlarında artış sürmektedir.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Lojistik potansiyeli güçleniyor

2012 yılında lojistik sektöründeki faaliyetleri orta vadede önemli ölçüde olumlu etkileyecek altyapı ve proje gelişmeleri yaşanmaya başlamıştır. Havayolu, liman, hızlı tren ve otoyol projelerinde önemli ilerlemeler sağlanmaktadır. Türkiye'nin bölgesel bir taşımacılık dağıtım merkezi ve köprü olma potansiyeli hayata geçirilmektedir. Buna bağlı olarak küresel lojistik firmalarının Türkiye'yi bölgesel bir merkez olarak kullanma eğilimi de artmaktadır. Bununla birlikte lojistik pazarında halen istenilen faaliyet seviyesine 2012 yılında da ulaşamamıştır. İstanbul'da Gebze-Tuzla ve Hadımköy bölgeleri ulaşılabilirlik avantajı ile nitelikli projelerin geliştirildiği bölgeler olmayı sürdürmüştür. 2012 yılında kira değerlerinde de sınırlı ölçüde artışlar görülmektedir. 2011 yılından sonra 2012 yılında da kira artışları yaşanmıştır. Bölgelere göre değişmekle birlikte aylık m² ortalama kiralari nitelikli binalarda 6-7 dolar arasında gerçekleşmiştir.

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımlari

2012 yılında Türkiye genelinde alınan sanayi ve depo binalari yapı ruhsatları m² bazında yüzde 13,9 artarak 6.85 milyon m²'ye ulaşmıştır. Alınan yapı ruhsatları yılın son üç çeyreğinde daha kuvvetli artış eğilimindedir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

İnşaat sektöründe yurtiçinden kullanılan krediler yılın son çeyreğinde yavaşlamasına rağmen yıl genelinde yüzde 20,4 artış göstererek 59 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. İnşaat sektörü ile gayrimenkul geliştirme sektöründe yurtdışından kullanılan krediler ise azalmıştır.

Piyasa değerinde artış

2012 yılsonu itibariyle İMKB'de işlem gören 24 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın piyasa değeri 8.77 milyar dolara yükselmiştir. Net aktif değerleri ise 2012 yılı Eylül ayı itibari ile 12.6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara satışta artış

2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı mütekabiliyet yasasının çıkarılmasının ardından son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. 2012 yıl genelinde yabancılara gayrimenkul satışı yüzde 30,9 artarak 2,64 milyar dolara yükselmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımları ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde gerilemiştir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

2013 yılının ilk çeyreğinde 50.000.000 TL çıkarılmış sermayesi ve dört ticari gayrimenkulü ile kiralama faaliyetlerine devam eden Şirket, Nisan ayı içerisinde halka arzını gerçekleştirmiştir. Söz konusu halka arzın gerçekleşmesi ile 2.000.000 TL nominal bedelli sermaye artırımını sonucu çıkarılmış sermaye 50.000.000 TL'den 52.000.000 TL'ye yükselirken, mevcut ortaklar da ellerinde bulunan paylardan 11.000.000 adedini halka arz etmiştir. Böylece Nisan ayı sonu itibarı ile toplam 52.000.000 TL nominal bedelli 52.000.000 adet hissenin % 25'i halka arz edilmiş durumdadır.

Ayrıca bu dönemde Şirket İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapunun 4 pafta 110 nolu parselinde kayıtlı toplam 6.320 m2 alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı ile bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır.

Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde bir ofis binası inşa etmek üzere proje hazırlıklarına devam etmekte olup, henüz onaylı bir proje ve arsa üzerinde inşaat yapmak üzere alınmış bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır. İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m2 inşaat alanına sahip yapıyı KDV hariç 21.000.000 TL bedelle Servet GYO'ya satmayı ve Servet GYO da aynı bedelle satın almayı vaat etmiştir.

Söz konusu sözleşme Sinpaş Yapı'nın inşaat için gereken her türlü izni ve yapı ruhsatlarını alması halinde geçerlilik kazanacak, bu şartlar yerine getirilene kadar Servet GYO tarafından Sinpaş Yapı'ya herhangi bir ödeme yapılmayacak ve bu şartlar yerine getirilene kadar Sinpaş Yapı Servet GYO'dan işbu sözleşme kapsamında herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Herhangi bir sebeple söz konusu şartların sağlanamayacağı kesinleşirse veya sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Servet GYO'nun bu yatırımı yapmasına Kurul tarafından izin verilmez ise sözleşme yürürlüğe girmeden sona ermiş olacaktır.

İŞTİRAKLER

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin % 3,64 oranında hissesini elinde bulundurmakta olduğu Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Gayrimenkul sektöründe 36 yıllık birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş

Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetleri yeni kurulan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında yürütmeye başlamıştır. Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.nin kuruluşunda iki grup şirketine ait olan 4 arsa ile grup şirketlerinin ana hissedarı olan Avni Çelik'e ait olan bir arsa Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş ve böylece başlangıç portföyü oluşturulmuştur.

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

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

Şirketin elinde bulundurduğu hisselerin 31.03.2013 tarihi itibarıyla piyasa değeri 31.252.544,- TL'dir.

Sinpaş GYO'nun ortaklık yapısı 31.12.2012 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	101.523.697	16,92%
Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.934.695	1,66%
Ömer Faruk Çelik	9.855.848	1,64%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.468.655	36,91%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

PORTFÖY BİLGİLERİ

BİNALAR

DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ

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.



Değerleme Rapor Özeti- Deposite Outlet Ve Depo Merkezi (A5-6 Bloklar)

Raporun Tarihi ve Numarası: 20.12.2012 – 2012_300_33

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde yer alan ve 26.418,08 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde yer alan 97.954 m² kapalı alana sahip iş merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı: Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında her hangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Değer Tespiti:

İş bu Rapor'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 480 Ada, 7 parselde yer alan taşınmazın değeri;

SATIŞ DEĞERİ			
DEPOSİTE A5-6	TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARIÇ)
		126.000.000	148.680.000

Değerleme konusu taşınmazın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş olup KDV Hariç değeri 126.000.000 TL (YüzyirmialtıymilyonTürkLirası)' dır.

KİRA DEĞERİ			
YAPI ALANI 97.954 M2	BİRİM KİRA (TL/AY)	AYLIK KİRA TUTARI	YILLIK KİRA TUTARI
		8,00	783.682

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. Bina'nın % 76 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi – Değerleme Rapor Özeti

Raporun Tarihi ve Numarası: 12.12.2012 – 2012_300_34

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 parselde kayıtlı olan lojistik binasının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 19/25 hisse payının piyasa rayiç satış ve kira bedelinin tespiti

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı: Değerleme konusu gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Değer Tespiti:

İş bu raporun ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu 1821 parselde yer alan taşınmazın satış ve kira değeri;

SATIŞ DEĞERİ			
Lojistik merkez	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARİÇ)
	11.550.000	13.629.000	6.277.174
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/25 Hisse Değeri	8.780.000	10.358.040	4.770.652

KİRA DEĞERİ		
Lojistik merkez	TL/YIL (KDV HARİÇ)	USD/YIL (KDV HARİÇ)
	910.000	494.565
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/25 Hisse Değeri	690.000	375.870

ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ

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



Çelik & Törün İş Merkezi – Değerleme Rapor Özeti

Raporun Tarihi ve Numarası: 12.12.2012 – 2012_300_32

Raporun Ne Amaçla Hazırlanmış: İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan ve 9.957,02 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan endüstri merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Değer Tespiti:

İş bu raporun ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 525 Ada, 11 no'lu parselde yer alan taşınmazın değeri;

SATIŞ DEĞERİ			
525 ADA 11 PARSEL	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARİÇ)
TOPLAM DEĞER	36.000.000	42.480.000	20.000.000
SERVET GYO'YA AİT HİSSE DEĞERİ	21.599.277	25.487.147	11.999.598

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş.'ye düşen hisse değeri KDV Hariç 21.599.277 TL (YirmibirmilyonbeşyüzdoksandokuzbinikiyüzyetmişyediTürkLirası)' dır.

KİRA DEĞERİ			
KİRALANABİLİR ALAN (M2)	AYLIK ORTALAMA KİRA DEĞERİ(TL/AY)	YILLIK TOPLAM KİRA (TL/YIL)	SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ(TL/YIL)
20.585	210.833	2.530.000	1.517.949

Değerleme konusu taşınmazların Servet GYO A.Ş. hissesinin yıllık kira değeri 1.517.949 TL/Yıl (BirmilyonbeşyüzonyedibindokuzyüzkırkdokuzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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. Binanın % 57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



Çelik & Özer İş Merkezi –Değerleme Raporu

Raporun Tarihi ve Numarası: 12.12.2012 – 2012_300_31

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde yer alan ve 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 13 adet bağımsız bölümden oluşan ve 20.923 m² kapalı alana sahip endüstri merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Değer Tespiti:

SATIŞ DEĞERİ			
6868 ADA 1 PARSEL	TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARIÇ)
TOPLAM DEĞER	26.237.325	30.960.044	14.576.292
SERVET GYO'YA AİT HİSSE DEĞERİ	14.949.043	17.639.871	8.305.024

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş.'ye düşen hisse değeri KDV Hariç 14.949.043 TL (OndörtmilyondokuzyüzkırkdokuzbinbinkırkçüçTürk Lirası) olarak takdir edilmiştir

KİRA DEĞERİ					
	Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Kira (TL/m ² /Ay)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri - Aylık (TL/Ay)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri - Yıllık (TL/Yıl)	Servet GYO A.Ş. Hisse'sine Düşen Kira Değeri -Yıllık (TL/Yıl)
Toplam Değer	15.619	11	171.357	2.056.281	1.171.592

DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Proje ve Arsa Portföyü	Vasfı	Şehir	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Kapsamı	Rapor Tarihi	Rapor Tarihi İtibari İle Servet GYO Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL - KDV Hariç)
Deposite Outlet ve Depo Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi /İstanbul'da 23.238 m2 arsa üzerinde toplam 64.208 m2 kiralanabilir alana sahip outlet merkezi ve ofislerin tamamı	20.12.2012	126.000.000
Çelik&Tüzün Samandıra Lojistik Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Samandıra Mahallesi/Sancaktepe/İstanbul'da 6.407,62 m2 arsa üzerinde 8.430,00 m2 kiralanabilir alana sahip lojistik merkezi	12.12.2012	8.780.000
Kağıthane Çelik&Özer İş Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Hamidiye Mah. Kağıthane-İstanbul'da 3.799,00 m2 arsa üzerinde 15.619,00 m2 kiralanabilir alana sahip ticaret merkezi	12.12.2012	14.949.043
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi/İstanbul'da 28.823,92 m2 brüt inşaat alanı üzerinde 21.721,00 m2 kiralanabilir alana sahip iş merkezi	12.12.2012	21.599.277

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BİLANÇO		<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
	Ref	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		34.539.331	33.843.525
Nakit ve nakit benzerleri	3	946.326	746.868
Finansal yatırımlar	4	31.252.544	30.815.447
Ticari alacaklar	6	1.221.360	993.997
- Diğer ticari alacaklar		1.221.360	993.997
Diğer alacaklar	7	889.702	1.053.293
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		786.127	1.016.618
- Diğer alacaklar		103.575	36.675
Diğer dönen varlıklar	13	229.399	233.920
- Diğer dönen varlıklar		229.399	233.920
Duran varlıklar		171.376.687	171.376.220
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	171.328.320	171.328.320
Maddi duran varlıklar	9	38.171	37.532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	10.196	10.368
TOPLAM VARLIKLAR		205.916.018	205.219.745
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.582.327	8.206.366
Finansal borçlar	5	7.978.306	7.547.954
Ticari borçlar	6	252.889	291.582
- İlişkili taraflardan ticari borçlar		-	8.295
- Diğer ticari borçlar		252.889	283.287
Diğer borçlar	7	258.792	253.290
- Avanslar		74.863	80.737
- Diğer borçlar		183.929	172.553
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	12	89.365	78.018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	2.975	35.522
Uzun vadeli yükümlülükler		9.292.819	11.151.272
Finansal borçlar	5	9.144.384	11.029.715
Diğer borçlar	7	132.960	110.060
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	12	15.475	11.497
Özkaynaklar		188.040.872	185.862.107
Ödenmiş sermaye	14	50.000.000	50.000.000
Emisyon primi	14	(29.567)	-
Geçmiş yıl karları/(zararları)	14	135.862.050	40.094.830
Net dönem (zararı)/karı	14	2.208.389	95.767.277
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		205.916.018	205.219.745

GELİR TABLOSU

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

		<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Ref	01.01.- 31.03.2013	01.01.- 31.03.2012
Satış gelirleri	16	2.990.587	42.800.895
Satışların maliyeti	16	(330.598)	(2.867.715)
Brüt kar		2.659.989	39.933.180
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(39.192)	(244.086)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(392.845)	(1.135.093)
Diğer faaliyet gelirleri	18	445.689	346.033
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(183.494)	(34.592)
Faaliyet karı/(zararı)		2.490.147	38.865.442
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardaki kar/zarar payları	20	-	10.404.689
Finansal gelirler	21	444.344	11.204.119
Finansal giderler (-)	22	(726.102)	(1.181.599)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/karı		2.208.389	59.292.651
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		2.208.389	59.292.651
Kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasındaki aktüeryal kazanç / (kayıp)		(57)	(42)
Diğer kapsamlı gelir		(57)	(42)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		2.208.332	59.292.609
Hisse başına (kayıp)/kazanç	15	0,0442	0,1949

PORTFÖY SINIRLAMALARI

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		31 Mart 2013	31 Aralık 2012	
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	31,252,544	30,815,447	
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,328,320	171,328,320	
C	C İştirakler	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	Diğer varlıklar	3,335,154	3,075,978	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	205,916,018	205,219,745	
E	Finansal borçlar	17,122,690	18,577,669	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-	-	
I	Özkaynaklar	188,040,872	185,862,107	
	Diğer kaynaklar	752,456	779,969	
D	Toplam kaynaklar	205,916,018	205,219,745	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		31 Mart 2013	31 Aralık 2012	
	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A1	A1 Vadedeli/vadesiz TL/döviz	946,326	746,868	
A3	A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	B2 Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	C1 Yabancı iştirakler	-	-	
C2	C2 İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	J Gayrinakdi krediler	-	-	
K	K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
		İnceleme'den Geçmemiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Asgari / Azami Oran
	Portföy Sınırlamaları	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	83%	83%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	15%	15%	<%50
4	Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	0%	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	9%	10%	<%500
8	Vadedeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	0%	0%	<%10

31.03.2013 TARİHLİ MALİ TABLO VE DİPNOTLARI: