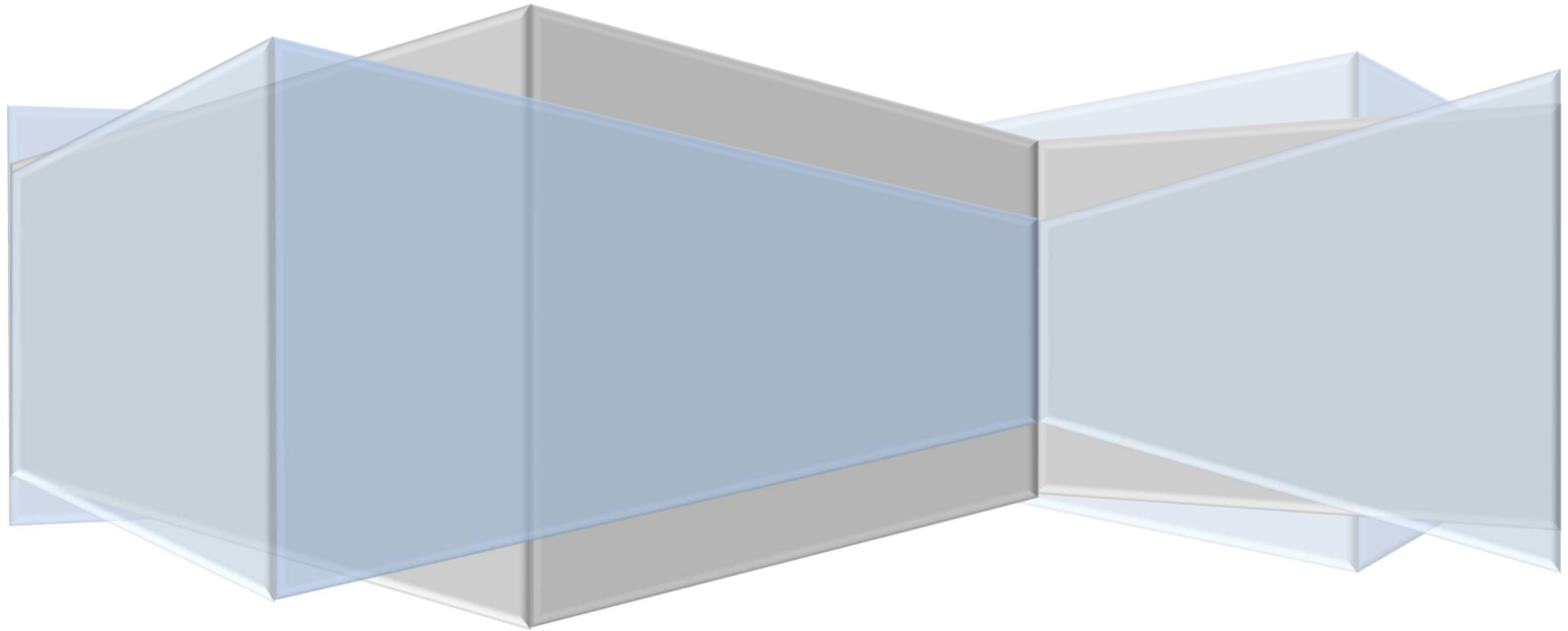


**SERVET GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

**01.01.2018 – 30.09.2018 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	4
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	5
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	7
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	8
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	8
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	9
2.7 İŞTİRAKLER.....	9
2.7.1 DEKS YATIRIM A.Ş.....	9
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	10
3.1 İNŞAAT SEKTÖRÜ.....	10
3.2 OFİS PİYASASI.....	10
3.3 SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARI.....	10
3.4 PERAKENDE PİYASASI.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	12
4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI.....	12
4.3 2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	13

5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	13
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	13
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU .....	15
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	16
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	17

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 44 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Servet GYO, ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

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

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

Merkez Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul  
Telefon : 212 310 2700  
Faks : 212 258 2499  
Web Sitesi : www.servetgyo.com.tr

## 1.2 TARİHÇE

Servet GYO 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır.

2009 yılı sonunda toplam 33.201.717 TL değerinde olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş buna ilave olarak 9.798.283 TL de nakit sermaye konularak Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Doğu İstanbul) ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve kül halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye kayıtlı sermaye tavanını ise 1.000.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla kısmi bölünme kararı almıştır. Bölünme işlemi, 18 Ekim 2012 tarihinde tescil edilen 3 Ekim 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bölünme nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) sahip olduğu paylardan karşılandığından diğer hissedarların Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmamıştır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7.200.000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296.703.951 TL tutarında varlık ve 289.503.951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınmıştır. Ayrıca Servet GYO'nun yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı TTK'nın 474. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirketin bölünmesi sonrasında ulaşılan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirketin sermayesi nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

Son olarak Şirket sermayesinin 52.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 2.000.000 TL nominal tutarlı payların yanı sıra, mevcut ortaklar ait 11.000.000 TL nominal tutarlı payları 16-17 Nisan 2013 tarihlerinde halk arz etmiş ve nihayet 52.000.000 TL nominal sermayeli ve %25 halka açıklık oranına sahip olarak 24 Nisan 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Deposite Sosyal Tesisleri, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi' dir. Ayrıca, Şirket Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve 13.050.000 TL sermayeli şirketin paylarının %77,29' una sahip durumdadır. Deks Yatırım ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.000 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır.

### 1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Ömer Faruk Çelik	B	529.350	1,02%
Nuran Çelik	B	1.950.000	3,75%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%
Diğer	B	3.337.679	6,42%
TOPLAM	-	52.000.000	100,00%

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 1.010.276 TL tutarındaki bölümü A grubu paylardan, kalan kısmı ise B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Şirketimizin 6 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

### 1.4 YÖNETİM KURULU

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

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Altan Raşit Civan	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Levent Yıldırım	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

**Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı**



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

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



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

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



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

#### **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 Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

## Altan Raşit Civan, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



25 Mayıs 1951 de Isparta Keçiborlu' da doğan Sn. Altan Raşit Civan 1975 yılında Ankara Devlet Mimarlık Mühendislik Akademisi' nden İnşaat Mühendisi olarak mezun olmuştur. 1968-1975 yılları arasında İller Bankasında görev yapan Sayın Civan, 1975 yılında çalışmaya başladığı Isparta Belediyesi' nden 1984 yılında ayrılmış, bir müddet müteahhitlik işleriyle iştigal ettikten sonra 1989 yılında Başkan seçilerek Isparta Belediyesi' ne dönmüştür. 1994 yılına kadar görevini sürdürdükten sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreter Yardımcılığı' na getirilen Sayın Civan 1996 - 1999 yılları arasında ise Ankara EGO Genel Müdürlüğü' nü yürütmüştür. 1 Yıl süreyle Ankara Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreterlik görevinde bulunan Sayın Civan 2000-2002 yılları arasında tekrar müteahhitliğe yöneldikten sonra, 2004 yılına kadar İstanbul Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreterlik görevinde bulunmuş, ardından 9 senelik bir aradan sonra tekrar Ankara Büyükşehir Belediyesi Genel Sekreterlik görevine atanmıştır. 2012 yılına kadar bu görevi yürüten Altan Raşit Civan hali hazırda müteahhitlik işleri ile iştigal etmektedir.

## Levent Yıldırım, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1969 yılında Çorum' da doğdu. 1992 yılında Birpa A.Ş.' nde satış temsilcisi olarak başladığı iş hayatına, 1995 - 1997 yılları arasında Yimpaş A.Ş.' nde Satış Müdürü olarak devam etti. 1998 -2009 yılları arasında Turizm Bölgeler Müdürlüğü ve daha sonra Genel Müdürlük görevini yürüttüğü Aytaç Et A.Ş.' nden sonra 2012 yılına kadar Aytaç Şirketler Grubu İcra Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür. 2012 Yılı Mayıs ayında 2 ortağıyla beraber Simitçi Dünyası markasıyla kurmuş olduğu Bistorya Gıda A.Ş.' nin Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

## 1.5 YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

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

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

sağlanmaktadır.

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

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

## 1.6 KOMİTELER

### 1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş ve başkanlığına Kerem Alkin, üyeliğine ise Mehmet Haluk Öztürk atanmıştır. Diğer yandan Yönetim Kurulu'nun 31.01.2014 tarih ve 1 sayılı kararı ile Şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Fatih Doğan da kurumsal yönetim komitesi üyeliğine atanmıştır. 10.05.2018 tarihinde Kerem Alkin' in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği süresinin sona ermesi sebebi ile yerine seçilen Levent Yıldırım, Komiteye Başkanlık etmektedir.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

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

### 1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin ve başkanlığını Levent Yıldırım, üyeliğini ise Altan Raşit Civan yürütmektedir. "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Komitesi Yönetmeliği'nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

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



### 1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.03.2013 tarih ve 2013/14 sayılı kararı ile TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmasına, komite başkanlığına Kerem Alkin' in ve komite üyeliğine Mehmet Haluk Öztürk' ün atanmasına karar verilmiştir. Kerem Alkin in görev süresinin sona ermesi sebebi ile 10.05.2018 Tarihli ve 2018/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yerine Yönetim Kurulu üyelerimizden Levent Yıldırım atanmıştır.

### 1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Fatih Doğan	Abdurrahman Ayaz
Adres	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL
Telefon	212 310 2716	212 310 5334
Faks	212 2582499	212 258 2499
E-mail	fatih.dogan@servetgyo.com.tr	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

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

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

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

### 1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır. Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet gayrimenkul bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 29.12.2017' dir. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite Sosyal Tesisleri	Beylikdüzü Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26,120	79,488
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.878	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	211,243,000	60,400,000	58,866,000	18,546,000	37,500,000	80.576.271	467,131,271
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	13,193,00	4,447,000	3,279,000	1,416,240	2,754,255	-	25,089,495
Doluluk Oranı (31.12.2017)	94%	100%	100%	100%	43%	-	87%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.164	4.870	3,301	15.410	58,137
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.527	11.973	6.407	11.435	-	146,297
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	211,243,000	36,191,700	33,526,000	14,088,000	18,240,000	47,540,000	360,828,700
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	13,193,000	2,664.600	1,867,391	1.076,000	1.339.945	-	20,140,936

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



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

İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

## 2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



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

## 2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



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

## 2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



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

## 2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS



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

## 2.7 İŞTİRAKLER

### 2.7.1 DEKS YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks Yatırım Anonim Şirketi"ne %53,6 oranında iştirak etmeye karar vermiştir. Bu kapsamda, Deks A.Ş. 250.000 TL sermayeli olarak kurulmuş ve kuruluşu 02.12.2013 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Deks A.Ş. 13.05.2016 tarihli Genel Kurulu'nda sermayesinin 6.250.000 TL'na çıkarılmasına karar vermiştir. Şirketimizin bu sermaye içerisinde yer alan 3.350.000 TL lik hissesi; Kasım 2016 döneminde diğer ortaklardan almış olduğu hisselerle beraber toplam 4.225.000 TL yükselerek, %67,60 olmuş, 24.08.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul da alınan karar istinaden artırılan sermayeye katılarak, Deks Yatırım A.Ş. 'nin % 72,4 oranında ortağı haline gelmiştir. 28.08.2018 tarihinde yapılan hisse alımı sonunda Şirketin Deks Yatırım A.Ş.'ndeki ortaklık payı %77,29 olmuştur. Deks Yatırım A.Ş.'nin 30.09.2018 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	6.994.800	53,60%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	3.091.336	23,69%
Avni Çelik	A	574.200	4,40%
Avni Çelik	B	40.800	0,31%
Ahmet Çelik	A	261.000	2,00%
Ahmet Çelik	B	18.545	0,14%
Hüseyin Altaş	B	1.808.318	13,86%
HA Real Estate GMBH	B	261.000	2,00%
<b>Toplam</b>		<b>13.050.000</b>	<b>100%</b>

Deks Yatırım A.Ş. Şirketimiz ve diğer yatırımcıların, Almanya'da bulunan Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise birlikte yatırım yapmalarını sağlamak üzere kurulmuştur. Bu yatırımdaki esas amaç, ortaklarımızla birlikte söz konusu tesisin mülkiyetine sahip olmak ve söz konusu tesisten kira geliri elde etmektir. Bu amaca ulaşmak için çeşitli finansal ve yönetsel ihtiyaçlar nedeniyle biri Almanya'da (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle OSWE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks A.Ş. ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Bugün itibarıyla; şirketimizin Deks A.Ş.'deki payının %77,29 ve Deks A.Ş.'nin OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %72,65 olmuştur.

### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

#### 3.1 İNŞAAT SEKTÖRÜ

2017 yılının tamamında %8,9 oranında büyüyerek Türkiye ekonomisinin büyümesindeki lokomotif sektörlerden biri olan inşaat sektörü, 2018 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6,9 oranında bir büyüme gerçekleştirerek GSYH büyümesine önemli katkı yapmıştır. Aynı şekilde, 2017 yılında inşaat sektörünün GSYH içindeki payı %8,6 iken bu rakam 2018 yılının ilk çeyreğinde %7,9 düzeyine gerilemiştir. Önümüzdeki dönemde artan maliyetlerle birlikte olumsuz talep koşullarının inşaat yatırımı ve tüketim iştahı üzerinde olumsuz etki yaratması düşünülmekte olup, inşaat sektöründeki büyümenin 2018 yıl genelinde 2017 yılına göre ivme kaybetmesi beklenmektedir.

#### 3.2 OFİS PİYASASI

Eylül ayında Reel Sektör Güven Endeksi 90,4 ve Tüketici Güven Endeksi ise 59,32 olarak kaydedilmiş olup her iki rakam da bir önceki çeyreğe göre önemli oranda azalmıştır. Bu sırada, 2018 yılı 2. çeyreğinde GSYİH Artış Oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,2 kaydedilmiş olup büyüme bir önceki çeyreğe göre %2,1 azalmıştır. Buna ek olarak, mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2018 Haziran ayında %10,9 oranına artması enflasyon oranının Eylül ayında %24,59 oranında büyük bir yükseliş göstermesi ve Ağustos ayındaki kur artışı, özellikle kiralama değerlerinde etkili olmuştur.

İstanbul'da 85.881 m2 yeni ofis alanı pazara girmiş olup toplam arz 6,08 milyon m2 'ye çıkmıştır. Üçüncü çeyrekte yeni kiralama bir önceki çeyreğe göre %33,26 artış kaydetmiş olup 82.178 m2 'ye ulaşmıştır fakat bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla az bir oranda - %3,31 - azalma göstermiştir. 3. çeyrekte m2 bazında anlaşmaların %60,84'ü MİA dışında Asya yakasında ve %36,72'si MİA'da gerçekleşmiştir.

Ağustos ayındaki kur ve son zamanlarda gerçekleşen enflasyon artışı nedeniyle Türk ekonomisi yavaşlamaya devam etmektedir. Fakat tüm bu dengesiz sayılabilecek ortama rağmen, üçüncü çeyrekte beklenen telafi edici talep ivme kazanmış olup yıl sonuna kadar da artması öngörülmektedir. Bu sırada, Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca hazırlanan ve Ekim ayında yürürlüğe giren düzenlemeye göre tüm kira sözleşmeleri ₺'ye dönüştürülecektir. Bu durum pazarın yeni düzenlemeye adapte olmasına neden olacak ve etkileri bir sonraki çeyreklerde gözlemlenmeye başlanacaktır. Yeni düzenlemeyle ofis yatırımlarının varlık değerinin ABD\$ bazında azalmasıyla birlikte yatırım için fırsat kollayan yabancı alıcısının büyük oranda ivme kazanması beklenmektedir.

#### 3.3 SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARI

İhracat ve ithalat hacimleri Ağustos ayında bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %6,5 ve %22,7 azalmıştır. Ticaret hacimlerindeki artış eğiliminin 3. çeyrekte devam ettirilemediği gözlemlenirken dış ticaret açığı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %59 azalarak 2,422 milyar dolara düşmüştür. Bu sırada, yıllık TÜFE enflasyonu 2001 krizi sonrasında en yüksek seviyeye ulaşmış ve Eylül ayı sonunda %24,52 olarak kaydedilmiş olup daha uzun vadede TÜFE seviyesinin çift haneli rakamlarda devam edeceği endişesi ise artmaktadır. TÜFE'ye paralel olarak ÜFE enflasyonu da 2018 Eylül ayında %46,15 olarak kaydedilmiştir.

Ağustos ayındaki kur ve enflasyon artışından sonra ekonomi ivmesini halihazırda kaybetmesinden kaynaklı ekonomik aktivitede daha keskin bir ayarlama yapılacağı öngörülmektedir. İlgili yeni düzenleme uyarınca tüm sözleşmelerin Türk Lirası cinsinden yapılacak olması, kur sebebiyle yükselen fiyatlarda düşüş beklentisi yaratmaktadır. Dolayısıyla lojistik sektöründeki yatırım talebinin fırsatçı yatırımcılar tarafından ivmelendirileceği öngörülmektedir. Bu sırada, gıda fiyatlarının üstündeki kontrolü arttırmak amacıyla lisanslı depoculuk dönemi başlamış olup bu çerçevede tahıl silo kapasitesi genişletilecek ve lisanslı depoculuk uygulamaları daha da yaygınlaşacaktır.

### 3.4 PERAKENDE PİYASASI

AYD/Akademetre verilerine göre, 2018 Ağustos ayında ciro endeksi bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %30,2 ve bir önceki çeyreğe kıyasla %17 artmış olup aynı dönemde enflasyon ise %17,9 yükselmiştir. En büyük artış bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sırasıyla %42 ve %31,7 olarak teknoloji ve hipermarket satışlarında kaydedilmiştir. Bununla birlikte, bir önceki çeyreğe kıyasla yaya trafiğinde %4 artış görülmüş fakat bir önceki yıla göre %1,9 azalma kaydedilmiştir

Türk Lirası'nın sürekli değer kaybetmesi ile enflasyon önemli ölçüde yükselmiş, Türkiye ekonomisi yavaşlama noktasına gelmiştir. Yeni düzenleme ile tüm kira kontratları 2 Ocak 2018 tarihindeki kur üstünden £'ye dönüştürülecek olup, kontratlar söz konusu tarihten önce yapılmışsa geçerli tarih için enflasyon düzenlemesi yapılacaktır. Bu durum, çok daha yüksek kur oranı nedeniyle mülk sahiplerine ve yüksek enflasyon endekslemesinden dolayı kiracılar üstünde baskı oluşturacak ve pazarın yeni gerçeklerine adapte olunmasını gerektirecektir. Varlık değerinin ABD\$ bazında önemli ölçüde azalacağı beklentisi ile fırsat kollayan yabancı alıcıların ilgisinde artış öngörülmektedir.

**Kaynak: Cushman & Wakefield**

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Şirketimiz İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapununun 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.

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 Şirketimize satmayı ve Şirketimiz de 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.

Söz konusu inşaat için hazırlanan zemin etüdü raporuna göre, inşaatın başlaması için kazıklı iksa ve jet grout sistemli zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Teslim şartlarının dışında kalan bu çalışmanın şirketimiz tarafından karşılanmasına 25.06.2015 tarihli Y. Kurulu toplantısında karar verilmiştir. Çalışmanın maliyetinin 6.051.855 TL olacağı öngörülmüştür. Böylece projeye ait toplam maliyetin 27.051.855 TL olacağı hesaplanmıştır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmış, zemin çalışmaları bittikten sonra yüklenici Sinpaş Yapı tarafından inşaatı devam ettirilmiştir. 30.09.2018 tarihi itibarıyla inşaat tamamlanmış olup, 2018 yıl sonuna kadar idari süreçlerin tamamlanarak binanın Servet GYO A.Ş. portföyüne dahil edilmesi planlanmaktadır. Gayrimenkul için şu ana kadar şirket tarafından ödenen tutarın toplamı; 25.681.190 TL dir.

### 4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI

2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 30.186 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca geliştirilecek projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilecek olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır. 29.12.2017 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 118.000.000 TL projenin değeri ise 288.060.000 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 47.540.000 TL olarak hesaplanmıştır 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi ile lanse edilmiş olup 30.09.2018 tarihi itibarıyla projede ön satışlar devam etmekte olup, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır.



### 4.3 2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2017 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 17.04.2018 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2017 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- 2017 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan (TMS) göre oluşan **70.335.221,00 TL**, net dönem karının; dağıtılmayarak olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına,
- 2017 yılında yapılan bağış ve yardımların müzakere edilerek 2018 yılı bağış ve yardımları için üst sınırnın, Şirketin 31.12.2017 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Fatih Kıvanç, Mehmet Haluk ÖZTÜRK' ün 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Levent Yıldırım ve Altan Raşit Civan' in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş Genel Kurul'un onayıyla 2018 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.
- 

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>	<b>Dipnot</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2017</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.594.089	23.283.483
Finansal Yatırımlar	5	0	6.433.293
Ticari Alacaklar		<b>36.152.138</b>	<b>23.969.548</b>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,24	9.992.676	1.214.637
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	26.159.462	22.754.911
Diğer Alacaklar		<b>2.391.197</b>	<b>435.171</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.391.197	435.171
Peşin Ödenmiş Giderler	9	30.429.060	2.572.903
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	2.410	2.525
Diğer Dönen Varlıklar	16	2.228.667	1.024.958
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>72.797.561</b>	<b>57.721.881</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>72.797.561</b>	<b>57.721.881</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Ticari Alacaklar		<b>30.131.554</b>	<b>21.102.419</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	30.131.554	21.102.419
Stoklar	11	26.267.895	11.495.272
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	852.934.349	657.084.276
Maddi Duran Varlıklar		312.861	352.940
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		33.955	35.482



Peşin Ödenmiş Giderler	9	0	17.408.013
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	38.460	50.978
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>909.815.074</b>	<b>707.625.380</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>982.612.635</b>	<b>765.347.261</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	79.252.935	50.525.521
Ticari Borçlar		<b>40.577.022</b>	<b>14.025.057</b>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,24	<b>10.679.664</b>	<b>6.093.196</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	29.897.358	7.931.861
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	117.748	87.200
Diğer Borçlar		<b>47.233.963</b>	<b>10.934.363</b>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,24	15.987.990	1.617.069
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	31.245.973	9.317.294
Kısa Vadeli Karşılıklar		<b>1.438.988</b>	<b>1.755.559</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	281.827	104.656
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.157.161	1.650.903
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	9.300.025	5.684.894
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>177.920.681</b>	<b>83.012.594</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>177.920.681</b>	<b>83.012.594</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	193.792.255	173.957.045
Diğer Borçlar	8	1.334.831	4.041.312
Ertelenmiş Gelirler	15	86.542.480	39.041.117
Uzun Vadeli Karşılıklar		<b>136.234</b>	<b>109.645</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	136.234	109.645
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	62.881.490	39.807.394
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>344.687.290</b>	<b>256.956.513</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>522.607.971</b>	<b>339.969.107</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		<b>416.074.879</b>	<b>391.377.236</b>
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		<b>-35.634</b>	<b>-22.856</b>
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		<b>-35.634</b>	<b>-22.856</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-35.634	-22.856
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		43.110.765	18.645.409
Yabancı Para Çevrim Farkları		43.110.765	18.645.409
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.199.245	5.199.245
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		313.462.730	243.127.509
Net Dönem Karı veya Zararı		245.065	70.335.221
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		43.929.785	34.000.918
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>460.004.664</b>	<b>425.378.154</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>982.612.635</b>	<b>765.347.261</b>

## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2018 – 30 Eylül 2018 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Dipnot</b>	<b>01 Ocak- 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Ocak- 30 Eylül 2017</b>	<b>01 Nisan - 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Nisan - 30 Eylül 2017</b>
Hasılat	18	70.651.427	52.027.263	27.940.583	18.174.957
<b>Satışların Maliyeti</b>	18	26.504.320	16.634.425	10.817.472	5.513.163
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		<b>44.147.107</b>	<b>35.392.838</b>	<b>17.123.111</b>	<b>12.661.794</b>
BRÜT KAR (ZARAR)		<b>44.147.107</b>	<b>35.392.838</b>	<b>17.123.111</b>	<b>12.661.794</b>
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	19	10.533.372	8.336.776	5.712.598	2.315.826
<b>Pazarlama Giderleri</b>	19	947.768	292.666	-1.860.171	139.683
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.846.258	2.522.523	1.117.512	905.685
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>		366.763	2.882.744	-68.769	1.716.548
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		<b>34.145.462</b>	<b>26.403.175</b>	<b>14.456.965</b>	<b>9.395.422</b>
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		<b>34.145.462</b>	<b>26.403.175</b>	<b>14.456.965</b>	<b>9.395.422</b>
Finansman Gelirleri	21	0	3.315.064	0	655.790
<b>Finansman Giderleri</b>	21	32.278.716	7.658.272	23.358.794	3.544.833
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		<b>1.866.746</b>	<b>22.059.967</b>	<b>-8.901.829</b>	<b>6.506.379</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri</b>		<b>898.468</b>	<b>1.556.529</b>	<b>-614.290</b>	<b>-328.903</b>
<b>Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri</b>	22	898.468	1.556.529	-614.290	-328.903
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		<b>968.278</b>	<b>20.503.438</b>	<b>-8.287.539</b>	<b>6.835.282</b>
DÖNEM KARI (ZARARI)		<b>968.278</b>	<b>20.503.438</b>	<b>-8.287.539</b>	<b>6.835.282</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		723.213	4.022.857	-1.286.338	1.913.514
Ana Ortaklık Payları		245.065	16.480.581	-7.001.201	4.921.768
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		<b>-12.778</b>	<b>7.951</b>	<b>-2.760</b>	<b>-5.476</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.778	7.951	-2.760	-5.476
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		<b>33.671.010</b>	<b>9.513.267</b>	<b>14.017.488</b>	<b>3.957.032</b>
Yabancı Para Çevrim Farkları		33.671.010	9.513.267	14.017.488	3.957.032
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>33.658.232</b>	<b>9.521.218</b>	<b>14.014.728</b>	<b>3.951.556</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>34.626.510</b>	<b>30.024.656</b>	<b>5.727.189</b>	<b>10.786.838</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		<b>9.928.867</b>	<b>3.468.157</b>	<b>1.641.813</b>	<b>1.358.814</b>
Ana Ortaklık Payları		<b>24.697.643</b>	<b>26.556.499</b>	<b>4.085.376</b>	<b>9.428.024</b>

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Haziran 2018 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.066.386	8.063.932	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	350.958.001	325.273.972	
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	49.310.693	23.468.036	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	9.188.054	10.615.632	
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>96.718.439</b>	<b>56.163.419</b>	
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>507.241.573</b>	<b>423.584.991</b>	
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	37.745.563	27.691.518	
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	330.728.393	332.569.319	
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>138.767.617</b>	<b>63.324.154</b>	
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>507.241.573</b>	<b>423.584.991</b>	
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.066.386	1.630.639	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	

<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	3.500	
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	
	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/ Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	69,19%	76,79%	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9,93%	7,44%	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	11,41%	8,33%	Azami %500
<b>8</b>	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,21%	0,38%	Azami %10
<b>9</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.09.2018 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,66 TL olarak gerçekleşmiştir.