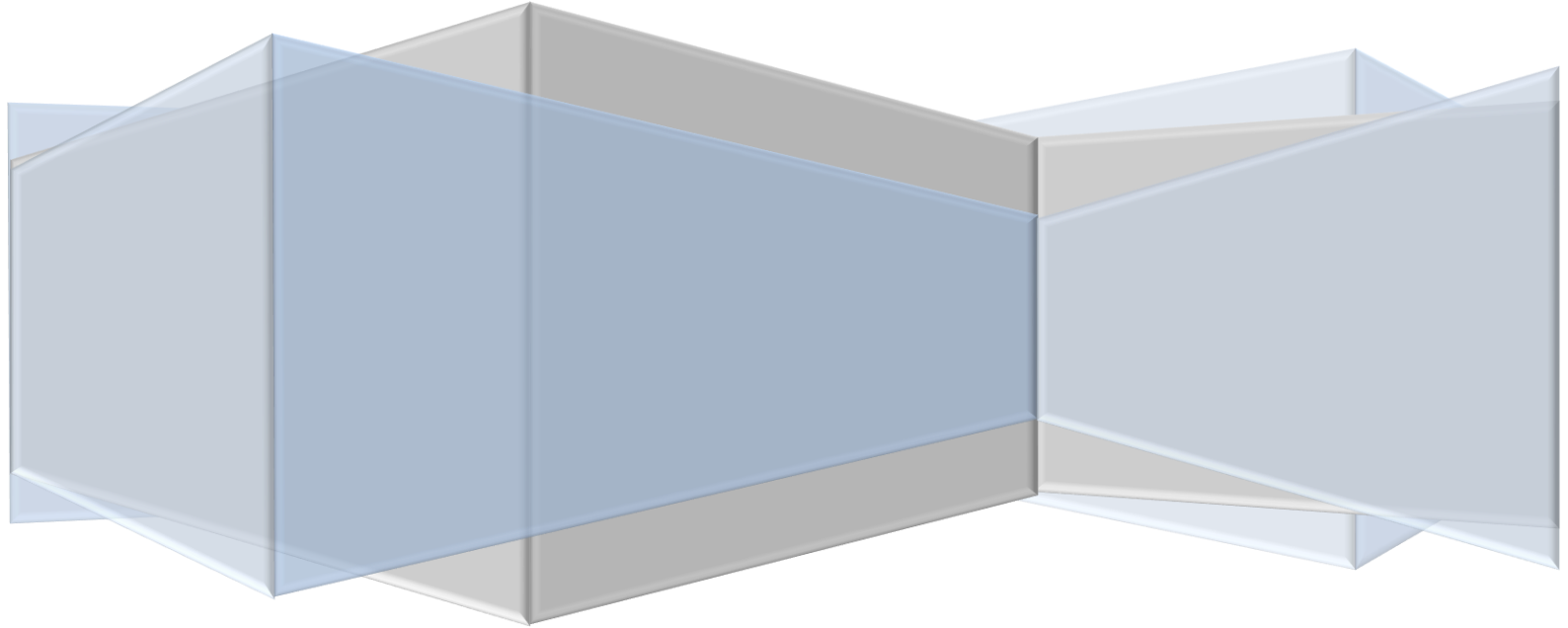


**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

01.01.2018 – 31.12.2018 Dönemi





YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

1. Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, Yönetim Kurulu'nun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 11 Mart 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddeleri'ne ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.

c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra Grup'ta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Grup'un araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci-Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU VE YÖNETİCİLER.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	5
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	6
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	7
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	8
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	8
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	8
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	9
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	10
2.7 İŞTİRAKLER.....	10
2.7.1 DEKS YATIRIM A.Ş.....	10
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
3.1 İNŞAAT SEKTÖRÜ.....	Error! Bookmark not defined.
3.2 OFİS PİYASASI.....	Error! Bookmark not defined.
3.3 SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARI.....	12
3.4 PERAKENDE PİYASASI.....	Error! Bookmark not defined.
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	14
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	14
4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI.....	14
4.3 2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	15

5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	15
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	15
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU	16
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	17
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	19
7.	KURUMSAL YÖNETİM.....	19

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.

31 Aralık 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 VE YÖNETİCİLER

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.

Mahmut Sefa Çelik, Genel Müdür



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun olmuştur. 1999 - 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatımlarının yöneticiliğini yapmıştır. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, 23.02.2013 tarihinden bugüne Servet GYO A.Ş. Genel Müdürlük görevini icra etmektedir. Mahmut Sefa Çelik ayrıca Sinpaş Grubu şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş. yönetim kurulu üyeliğine devam etmektedir. Evli ve 4 çocuk babasıdır.

Fatih Doğan, Genel Müdür Yardımcısı



1972 yılında Adana'da doğdu. 1994 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme bölümünden mezun olmuş, sırasıyla 1995 ve 2000 yıllarında Finansal Yönetim ve Muhasebe Denetimi alanlarında yüksek lisanslarını tamamlamıştır. İş hayatına 1996 yılında Albaraka Türk A.Ş.' nde Leasing departmanında uzman yardımcısı olarak başlayan Fatih Doğan, 2000 yılında başladığı Kuveyt Türk Finans Kurumu A.Ş. Kurumsal pazarlama şefliği görevini 2002 yılına sürdürmüştür. 2006 yılına kadar Eurasiasat S.A.M. şirketinde Finans Müdürlüğü görevini yürütmüş, 2006 yılında Sinpaş Grubu şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş. nde göreve başlamıştır. Sinpaş GYO A.Ş.' nin halka arz işlemlerini tamamladıktan sonra Servet GYO A.Ş. nin kuruluşunda görev alan Fatih Doğan

2009 yılından bu yana şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkilerinden sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini yürütmektedir. Evli ve 2 çocuk babasıdır.

1.5 YATIRIM STRATEJİSİ

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

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

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

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

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

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

1.6 KOMİTELER

1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş 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 31.12.2018' 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 ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26,120	79,866
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	30.879	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	234,900,000	65,921,000	64,500,000	20,405,000	42,617,000	73,016,949	501,359,949
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	16,309,00	4,857,000	3,856,252	1,556,000	2,969,000	-	29,547,252
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 ²)	26.418	5.966	2.164	4.870	3,301	15.410	58,415
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	18.503	11.973	6.407	11.435	-	146,269
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	234,900,000	39,499,863	36,734,000	15,500,000	20,733,000	43,080,000	390,446,863
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	16,309,000	2,910,314	2,196,136	1,181,988	1,444,419	-	24,041,856

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 m²'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



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

Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposite Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası

2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² 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 m² arsa üzerinde 291.000 m² 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 31.12.2018 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	1.808.319	13,86%
HA Real Estate GMBH	B	261.000	2,00%
Toplam		13.050.000	100%

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 GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE BAKIŞ

Çeyrek dönemlik olarak yaklaşık 10.000 kişiden oluşan, ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe rol alan profesyonellerin görüşleri ile oluşturulan REIDIN gayrimenkul sektörü güven endeksi ve REIDIN gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi 2019 1. çeyrek dönem sonuçları irdelendiğinde REIDIN Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri 2019 yılının ilk çeyreği için, geçen çeyrek döneme göre %12 oranında artarak 65,9 puana ulaştı. Böylece 2019 yılında yukarı yönlü bir eğilim içerisinde giren genel güven endeksi düzeyi yine de “kötümser” olarak değerlendirildi. REIDIN Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri ise, bir önceki çeyrek döneme göre %1 oranında artışla 76,0 puan olarak ölçüldü. Böylelikle geçen çeyreğe göre, önümüzdeki üç aylık dönemde gayrimenkul fiyatlarında fiyat artış beklentisinde kısmi toparlanma beklentisinin oluştuğu söylenebilir. Hükümetimizin 2018 yılının son çeyrek döneminde açıkladığı Orta Vadeli Mali Plan ve Enflasyonla Topyekûn Mücadele Programı kapsamında alınan teşvikler ve önlemler, bugünlerde yaşamış olduğumuz talep azalımının sona ereceğini, sektörün 2019 yılı içerisinde canlanma sürecine yeniden başlayacağını göstermektedir. Diğer taraftan, 2018 yılı 2. çeyrek döneminde yaşanan kur artışının yabancıların konut alımında olumlu etki yarattığını da söylemek mümkün. REIDIN ve GYODER tarafından hazırlanan ve yeni konut fiyat endeksi kapsamında sunulan veriler irdelendiğinde 2018 yılının ilk çeyreğinde %6,1 düzeyinde olan yabancılara konut satış oranı, 2018 yılının son çeyrek döneminde %15,0 düzeyine ulaşmış durumdadır. Burada her kur artışında Türk Lirası üzerinden satışa konu olan konutların yabancı yatırımcı açısından görece ucuz kalmasının etkisini unutmamak gerekmektedir. Geliştirici firmaların başlattıkları kampanyalarla alıcılara kendi finansman modelleriyle faizsiz uzun vadeli seçenekler sunmasıyla senetle yapılan satışlar 2018 yılının 4. çeyreğinde %48,2; aynı dönemde ise banka kredisi kullanım oranı %10 dolayında hesaplanmaktadır. Senetli satışların hızlı artışında, banka kredisi kullanım oranında hızlı düşüşünde önemli rol oynayan unsurların başında konut kredi faizlerindeki hızlı yükseliş gelmektedir. Diğer taraftan, 81 il düzeyinde hazırlanan REIDIN konut satın alma gücü endeksi değerleri incelendiğinde ise 2018 son çeyrek döneminde konut satın alma gücü endeksi değeri 75 puan şeklinde gerçekleşmiş olup, 100 endeks puanının altında gerçekleşen bu durum ülke genelinde ortalama gelire sahip bir ailenin, mevcut faiz oranı ile (2018 4. çeyrek dönem ortalaması: %2.38) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak bir konut sahibi olmaktan zorlanacağını işaret etmektedir. İlgili gösterge, konut kredisi sağlayan kurumlar açısından kredi riskinin önceden belirlenmesi anlamında kredi müşterisinin hangi vadede ve hangi kredi-değer oranı üzerinden kredi kullanması gerektiğinin belirlenmesi anlamında önemli avantajlar sağlarken, diğer taraftan proje geliştiricileri açısından üretilecek konutlara maksimum talebin yaratılması anlamında doğru fiyat politikasının tespitinde kullanılmaktadır. Endeks, kredi kullanıcıları açısından ise geri ödemelerin sürdürülebilirliğinin sağlanması anlamında hane halkı gelir ile orantılı doğru miktarda borçlanma sınırının belirlenmesi için önemlidir. Konut fiyat artışlarının ve finansal yatırım araçlarının 2018 yılı dördüncü çeyrek dönemindeki artış ve getiri performansları incelendiğinde, BIST-100 Endeksinde %3,81 oranında bir kayıp oluştuğu gözlemlenmektedir. Amerikan Doları, Euro ve Altında bu çeyrek dönemde önemli kayıplar söz konusu olmuştur. Yatırımcılarına daha düzenli getiri sağlayan mevduat faizi ilgili dönemde enflasyonun üstünde (2018 4. çeyrek dönem TÜFE %0,78) getiri sunmuştur. Türk yatırımcılarının geleneksel yatırım aracı olarak ifade edebileceğimiz konut yatırımları ise özellikle uzun vadede diğer finansal yatırım araçlarına kıyasla her zaman iyi bir alternatif olmuştur. Ancak 2018 yılı 4. çeyrek döneminde hem yeni konutlarda hem ikinci el konutlarda dönemsel getiri enflasyonun altında kalmış durumdadır.

3.2 TEMEL EKONOMİK VERİLER

Türkiye ekonomisi 2018'in ilk iki çeyreğinde, özel tüketim harcamaları önderliğinde, sırasıyla %7,2 ve %5,3 ile kuvvetli bir büyüme performansı ortaya koydu. Yılın ikinci yarısında ise TL'deki hızlı değer kaybının şirket bilançolarında yarattığı tahribat, finansal koşulların sıklaşması ve neticesinde faizlerde yaşanan sert

yükseliş ile enflasyonist baskı iktisadi aktiviteyi sınırladı. Yılın üçüncü çeyreğinde büyüme ivme kaybederek %1,6'ya geriledi. Bu dönemde dış talebin görece kuvvetli kalmasıyla ekonomide dengelenme eğilimi belirginleşti. Yaz ayları sonrasında Türkiye'nin uluslararası ilişkilerinde yaşanan iyileşme, petrol fiyatlarının arz yönlü gelişmelere bağlı olarak hızla gerilemesi ve FED'in faiz artırımlarının yavaşlayabileceğine yönelik beklentilerin artması, Türk lirası varlıklar açısından destekleyici oldu. Son çeyrekte, döviz kurlarında yaşanan dengelenme ve faizlerde kaydedilen sınırlı bir gerileme, geçici vergi indirimlerinin de desteğiyle, iç talepte bir miktar toparlanma sağladı. Ancak kredilerdeki zayıf seyir bu dönemde de devam etti. Son çeyrekte sanayi üretim endeksi ve imalat sanayi PMI endeksi gibi ekonomik büyümenin öncü göstergeleri daralma sinyali vermektedir. Sanayi üretim endeksi ekim ve kasım aylarında yıllık bazda, sırasıyla %5,7 ve %6,5 daralmıştır. PMI verisi ise son çeyrekte ortalama 44,4 değerini alarak 2009 yılından bu yana en düşük seviyeyi görmüştür. Ekim 2018 döneminde resmi işsizlik bir evvelki senenin aynı dönemine kıyasla 1,3 yüzde puan artarak %11,6'ya yükselmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründe istihdam edilen kişi sayısındaki gerileme 243 bin kişiye ulaşmıştır. 2017 yılını %11,9 seviyesinden kapatan enflasyon senenin ilk çeyreğinde sakin bir seyir izledi, ancak maliyet yönlü enflasyonist baskılar yılın ikinci çeyreğinden itibaren hissedilmeye başladı. Özellikle ağustos ayından başlayarak, enflasyonist etkinin sepet geneline yayıldığı ve fiyatlama davranışın bozulduğu görüldü. Kur geçişkenliği kanalıyla TL cinsinden ithal fiyatların yükselmesi çekirdek enflasyonu tetikledi. TÜFE'de ekim ayında yıllık artış oranı %25,2'ye yükseldi. Yılsonuna doğru Enflasyonla Mücadele Programı çerçevesinde enflasyonda yumuşama söz konusu oldu ve yıl sonunda manşet enflasyon %20,3'e geriledi. 2018 yılında döviz kurlarında yaşanan oynaklık ve bu durumun enflasyon görünümü üzerindeki etkisi, para politikası kararlarında belirleyici oldu. Maliyet yönlü baskıların enflasyon görünümünü olumsuz etkilemesi sebebiyle TCMB, Eylül ayı başta olmak üzere, güçlü bir parasal sıkılaştırma gerçekleştirdi ve banka ağırlıklı ortalama fonlama maliyetini %24,0'e yükseltirken sıkılaştırma eğilimini diğer TL ve döviz likiditesi enstrümanlarıyla da destekledi. Merkez Bankası politika faizini 25 ekim tarihli toplantısından bu yana muhafaza etmektedir. Talepteki hızlı dengelenme ve turizm gelirlerinde güçlü seyir yardımıyla ağustos ayından başlayarak cari dengede üst üste dört ay fazla verilirken, yılın ilk on bir ayında toplam açık pozisyonu 26,2 milyar ABD dolarına indi. Öncü göstergelere bakıldığında, 2018 yılında toplam mal ihracatı %7,1 artarken, ithalat %4,6'lık gerileme kaydetti ve böylece dış ticaret açığı 2017 yıl sonuna kıyasla yaklaşık 22 milyar dolar kapandı. Hizmetler tarafında ise senenin ilk on bir ayında net seyahat gelirleri 19,8 milyar ABD dolarına ulaştı. 2018 sene sonunda cari açığın 30 milyar ABD dolarının altına ineceği tahmin edilmektedir.

3.3 OFİS

2018 Yılı Sonunda İstanbul'da Ofis Boşluk Oranı %24,68 olarak gerçekleşti. Ekonomide kendini önemli şekilde gösteren sıkılaştırma neticesinde, 2018'in üçüncü çeyreğinde GSYH artışı geçen yılın aynı dönemine göre %1,6 artış göstermiş olup tüketici güven endeksi de bununla beraber hafif bir düşüşle 58,20'ye gerilemiştir. Reel sektör güven endeksi ise, önceki üç aylık döneme göre artış göstererek Aralık ayında 97,7 puana ulaşmıştır. Öte yandan, mevsimsel etkilerden arındırılmış işsizlik oranı artmaya devam etmekte olup Ekim 2018 itibarıyla %11,5 olarak gerçekleşmiştir. Enflasyon oranında Aralık ayında hafif bir gevşeme görülmüş olup %20,3'e gerilemiştir. Bununla birlikte, enflasyon oranlarına ilişkin endişelerin devam etmesi ve Türk lirasının yakın tarihli değer kaybı, ofis kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerindeki etkisini sürdürmektedir. 4. çeyrekte, İstanbul'da 92.750 m² yeni ofis alanı pazara girerken 2018'de ofis arzı toplamda 376.631 m² artarak toplam arz 6,18 milyon m²'ye çıkmıştır. 4. çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri bir önceki yılın aynı dönemi ve geçen çeyreğine göre karşılaştırıldığında, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğlerin etkisiyle sırasıyla %7,78 ve %20,22 oranlarında düşüş göstererek 65.564 m² olarak kaydedilmiştir. 4. çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %62,51'i Anadolu yakasında, %19,40'ı MİA'da gerçekleşmiştir. MİA dışında Avrupa yakasından gerçekleşen anlaşmalarda (%18,08) geçen çeyreğe kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Artan satılık gayrimenkuller ile birlikte yatırım aktiviteleri ivme kazanmaya devam edecektir. Döviz kurlarındaki artış, yavaşlayan GSYH artışı ve yüksek enflasyon gibi ekonomide kaydedilen ters rüzgarlara rağmen gerçekleşen kiralama işlemleri önceki yıla kıyaslandığında benzer bir seviyede korumuş olup, beklenen talep önümüzdeki dönemde artmaya devam edeceği öngörülmektedir. Dolayısıyla bu durum ofis pazarının, zorlu ekonomik koşullara rağmen daralma

göstermediğini işaret etmektedir. Yakın tarihli istisnalar hariç olmak üzere, yabancı kuruluşlar için, Türk Parası Kıymetini Koruma hakkında tebliğiyle yabancı kişiler için yapılan son istisnalar ve TÜFE artışı ile birlikte A sınıfı ofis pazarındaki etkisi beklenildiğinden az görülmüştür; fiyatların ise alıcı beklentilerine yaklaşması beklenmektedir.

3.4 ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Türkiye genelinde 2017 yıl sonu itibarıyla 429 olan toplam AVM sayısı 2018 sonu itibarı ile 455'e ulaşmıştır. 2018 4. çeyrek sonu itibarıyla 64 ilimizde AVM bulunmakta olup 17 ilimiz henüz daha AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 16'ya düşmesi beklenmektedir. En fazla alışveriş merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 461 bin m² 'dir. Kiralanabilir alan açısında incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 167 m² 'dir.

3.5 LOJİSTİK

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul-Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,22 milyon m² toplam depo stokunda 6,44 milyon m² ticari kullanım amaçlı lojistik arzı yer almaktadır. 2018 yılsonu itibarıyla yaklaşık %12 oranında bir boşluk bulunmaktadır. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 712 bin m² olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzı olarak görünmektedir. 2017'nin son döneminde gözlenmeye başlanan; 2018 yılının ilk yarısında ise yaygınlaşarak piyasanın işleyişinde yer bulan TL bazlı kiralama işlemleri Cumhurbaşkanlığı kararıyla yasalaşmıştır. 4Ç 2018'de TL ve ABD Doları bazında durağan seyreden kira seviyesi 27,50 TL ve 5,75 USD olarak kayıt altına alınmıştır. Yılın ilk yarısındaki seçim atmosferinin yanı sıra ikinci yarısındaki ABD Doları ve Euro'nun TL karşısında hızla değer kazanması ile tetiklenen enflasyon ve faiz artışı nedeniyle kiralama işlemlerinde bir toparlanma görülmemiştir. Bu bağlamda, sanayi ve lojistik tesisi kiralama taleplerinde kayda değer bir azalma gözlenirken kiralama işlem hacmi geçtiğimiz yıla kıyasla %63 düşüş göstermiştir. Diğer yandan satışa yönelik operasyonların piyasada ağırlık kazanmaya başladığı gözlenmiştir.

Kaynak: GYODER Yayınları - Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 4.Çeyrek Raporu - Sayı: 15

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Şirketimiz 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.

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 inşaatla devam edilmiştir. 31.12.2018 tarihi itibarıyla inşaat tamamlanmış olup, binanın portföye dahil edilmesi için idari süreçlerin tamamlanması beklenmektedir.

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. 31.12.2018 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 119.614.000 TL projenin değeri ise 300.764.000 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 43.080.000 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 31.12.2018 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 sınıрын, 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 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dip	2018	2017
	Not		
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		81.820.390	57.721.881
Nakit ve nakit benzerleri	4	4.136.799	23.283.483
Finansal yatırımlar	5	-	6.433.293
Ticari alacaklar	7	41.441.410	23.969.548
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 27	1.847.498	1.214.637
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	39.593.912	22.754.911
Diğer alacaklar	8	2.468.684	435.171
Peşin ödenmiş giderler	9	30.058.970	2.572.903
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	25	-	2.525
Diğer dönen varlıklar	18	3.714.527	1.024.958
Duran varlıklar		901.162.147	707.625.380
Ticari alacaklar	7	23.876.862	21.102.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	23.876.862	21.102.419
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	39.210.164	11.495.272
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	836.237.664	657.084.276
Maddi duran varlıklar	12	221.554	352.940
Maddi olmayan duran varlıklar	13	32.654	35.482
Peşin ödenmiş giderler	9	1.487.249	17.408.013
Ertelenmiş vergi varlığı	25	-	50.978

Toplam varlıklar		982.982.537	765.347.261
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		164.516.011	83.012.594
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	72.249.265	50.525.521
Ticari borçlar	7	19.079.539	14.025.057
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,27	6.424.375	6.093.196
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	12.655.164	7.931.861
Diğer borçlar	8	60.681.787	10.934.363
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	91.544	87.200
Kısa vadeli karşılıklar	16	2.753.545	1.755.559
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	226.029	104.656
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.527.516	1.650.903
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	9.660.331	5.684.894
Uzun vadeli yükümlülükler		323.733.956	256.956.513
Uzun vadeli borçlanmalar	6	164.164.843	173.957.045
Diğer borçlar	8	803.776	4.041.312
Uzun vadeli karşılıklar	16	158.013	109.645
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	158.013	109.645
Ertelenmiş gelirler	17	94.078.294	39.041.117
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	64.529.030	39.807.394
Özkaynaklar		494.732.570	425.378.154
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		447.794.590	391.377.236
Ödenmiş sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		-24.423	-22.856
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	19	-24.423	-22.856
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		46.189.987	18.645.409
- Yabancı para çevrim farkları		46.189.987	18.645.409
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	5.199.245	5.199.245
Geçmiş yıl karları		293.291.207	243.127.509
Net dönem karı		49.045.866	70.335.221
Kontrol gücü olmayan paylar		46.937.980	34.000.918
Toplam kaynaklar		982.982.537	765.347.261

5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2018 – 31 Aralık 2018 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	100.495.771	77.099.029

Satışların maliyeti (-)	20	-38.537.911	-22.824.205
BRÜT KAR		61.957.860	54.274.824
Genel yönetim giderleri (-)	21	-11.183.761	-11.617.713
Pazarlama giderleri (-)	21	-2.286.987	-1.391.416
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	50.917.673	44.863.607
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	-451.580	-1.471.469
ESAS FAALİYET KARI		98.953.205	84.657.833
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ			
FAALİYET KARI		98.953.205	84.657.833
Finansman gelirleri	24	-	7.015.109
Finansman giderleri (-)	24	-31.052.029	-14.512.195
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ			
ÖNCESİ KARI		67.901.176	77.160.747
Dönem vergi gideri	25	-11.167.096	-1.781.210
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM			
KARI		56.734.080	75.379.537
DÖNEM KARI		56.734.080	75.379.537
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		7.688.214	5.044.316
Ana ortaklık payları		49.045.866	70.335.221
Pay başına kazanç	26	0.9432	1,3526
DIĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden			
sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		-1.567	-2.993
Kar veya zarar olarak yeniden			
sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları		38.464.558	16.538.623
DIĞER KAPSAMLI GELİR		38.462.991	16.535.630
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		95.197.071	91.915.167
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI			
Kontrol gücü olmayan paylar		18.608.194	14.591.022
Ana ortaklık payları		76.588.877	77.324.145

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Aralık 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)	2.747.778	8.063.932
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	386.577.027	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)	329.308	10.615.632
	Diğer varlıklar		91.738.356	56.163.419

D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	530.703.162	423.584.991
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	30.395.162	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	360.970.228	332.569.319
	Diğer kaynaklar		139.337.871	63.324.154
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	530.703.162	423.584.991
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)	2.747.778	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)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	3.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

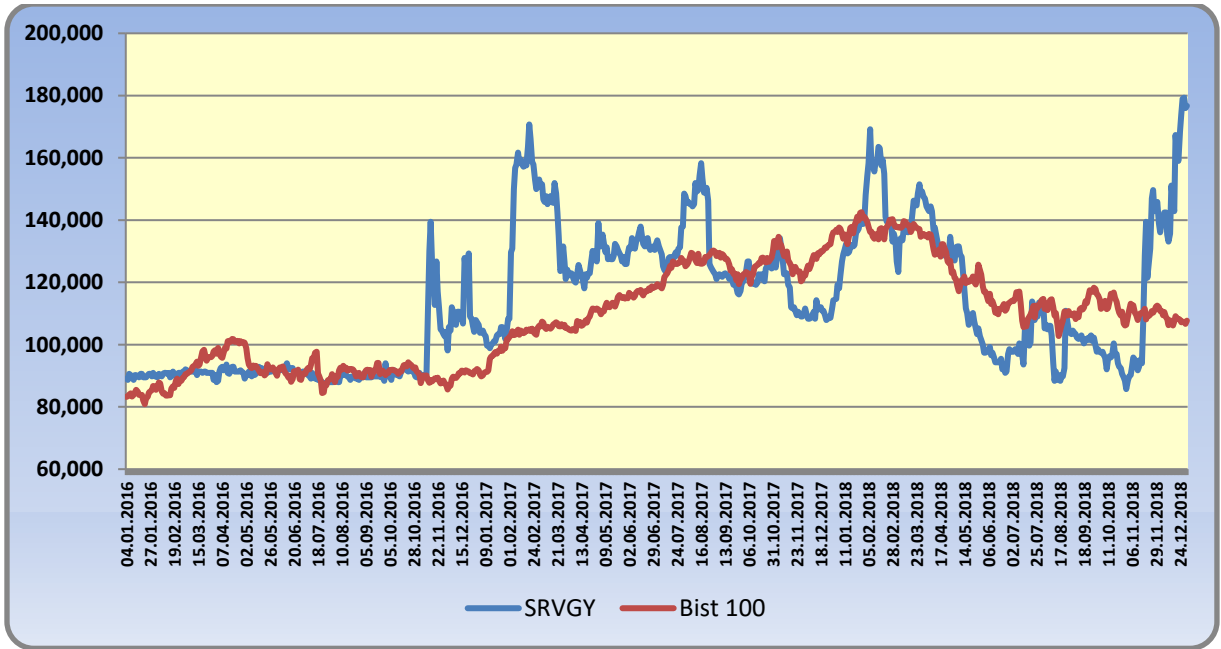
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	72,84%	76,79%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9,81%	7,44%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10

7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	8,42%	8,33%	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,52%	0,38%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.12.2018 tarihli borsa kapanış fiyatı 4,70 TL olarak gerçekleşmiştir.

2016 yılı başından 31.12.2018 tarihine kadar geçen sürede Servet GYO hisselerinin borsa performansının Bist 100 Endeksi ile karşılaştırmalı grafiği aşağıdaki gibidir:



7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirketimiz, 01.01.2018 – 31.12.2018 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamıştır. Uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayreti göstermiştir. İşbu tebliğ hükümlerine göre yapılması gereken Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum raporlaması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince, Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden "Kurumsal Yönetim Bilgi Formu(KYBF)" ve "Kurumsal Yönetim Uyum Raporu(URF)" şablonları kullanılarak gerçekleştirilmiştir. İlgili duyuruların yayınlandığı adresler aşağıda yer almaktadır.

1- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/742109>

2-Kurumsal Yönetim uyum Raporu : <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/742110>