

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetim Standartları Çerçevesinde Denetimine İlişkin Rapor

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514'üncü maddesi ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca yıllık faaliyet raporunun finansal tablolarla tutarlı olacak ve gerçeği yansıtacak şekilde hazırlanmasından ve bu nitelikteki bir faaliyet raporunun hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, Şirket'in faaliyet raporuna yönelik olarak TTK'nın 397'nci maddesi ve Tebliğ çerçevesinde yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin Şirket'in 11 Mart 2015 tarihli bağımsız denetçi raporuna konu olan finansal tablolarıyla tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin finansal tablolarla tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir. Bağımsız denetim, tarihi finansal bilgiler hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanırız.

Görüş

Görüşümüze göre yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen finansal tablolarla tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca; BDS 570 "İşletmenin Sürekliliği" çerçevesinde, işletmenin öngörülebilir gelecekte faaliyetlerini sürdüremeyeceğine ilişkin herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International

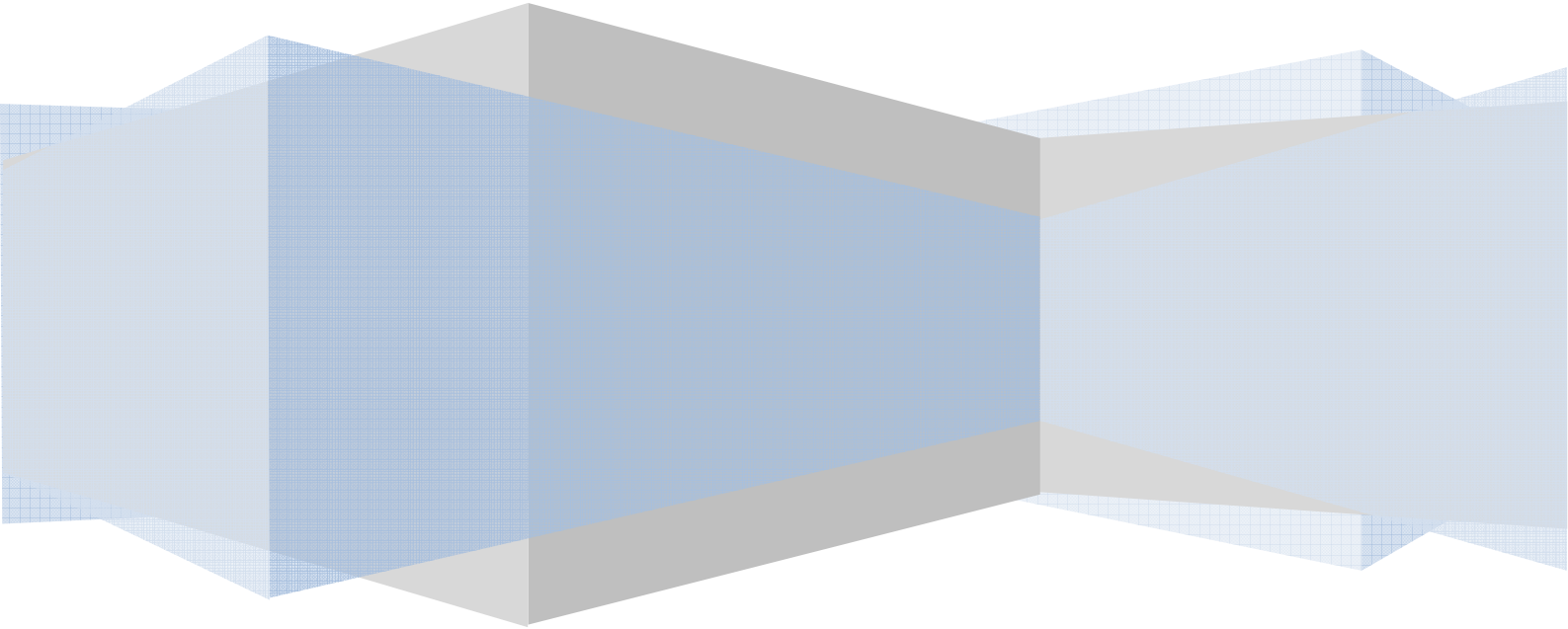

Dr. Ali YÜRÜDÜ
Sorumlu Denetçi

İstanbul 11 Mart 2015



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

01.01.2014 – 31.12.2014 Dönemi



İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	2
1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	2
1.2. TARİHÇE.....	2
1.3. ORTAKLIK YAPISI.....	3
1.4. YÖNETİM KURULU.....	3
1.5. YATIRIM STRATEJİSİ.....	5
1.6. KOMİTELER.....	6
1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	6
1.6.2. DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	6
1.6.3. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	7
1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	7
1.8. 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.....	9
2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	9
2.4. ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5. ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	10
2.6. DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	10
2.7. İŞTİRAKLER.....	10
2.7.1. SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10
2.7.2. DEKS LOJİSTİK VE YATIRIM A.Ş.....	11
2.8. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	11
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	13
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	14
4.1. KÂĞITHANE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ.....	14
4.2. 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	14
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR (GÜNCELLENECEKTİR).....	15
5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	15
5.2. KAR-ZARAR TABLOSU.....	17
5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	18
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	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 38 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 2014 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlardan dördü Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi'dir. Bunun yanı sıra 2014 yılı Ekim ayı içerisinde İkitelli'de Deposite Outlet ve Depo Merkezi'nin yanında bulunan "Deposite Sosyal Tesisleri"nin %48,65'i de 10.123.000 TL bedelle satın alınarak söz konusu taşınmaz portföye dahil edilmiştir. Ayrıca Şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne denk gelen paylara ve Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin paylarının %53,6'sına sahip durumdadır. Deks Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 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	19.997.320	38,46%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	4,04%
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	10.381.342	19,96%
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	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	
Akif Güllü	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Kerem Alkin	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu 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 Delegesi, 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 Darendede 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.

Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Prof. Dr. Kerem Alkin, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında İstanbul'da doğdu. 1983 yılında Saint-Michel Lisesi'nden mezun olup, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde lisans eğitimine başladı. 1988 yılında Doktora çalışmaları ile lisansüstü çalışmalarını sürdürdü. 1993 yılı şubat ayında doktora unvanını aldıktan sonra, 1993 yılı ağustos ayında yardımcı doçent kadrosuna atandı. İstanbul Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'nde çeşitli konularda dersler verdi. Halen, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'ndeki öğretim üyeliği görevi devam etmektedir. 1998 yılı kasım ayında Doçentlik unvanına hak kazandı ve 2000 yılı mayıs ayında doçentlik kadrosuna atandı. 2004 yılında ise Profesör oldu. Mart 2014'ten bu yana Nişantaşı Üniversitesi Rektörlüğü görevini yürüten Sn. Kerem Alkin, yurtiçinde ve yurtdışında yayınlanmış önemli sayıda araştırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır.

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 büyümek 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 Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Böylece kiracılarla olan ilişkilerin daha sağlıklı ve takip edilebilir olması sağlanmaktadır.

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

Servet GYO'nun yatırım stratejisi ana hatları ile Sinpaş Grubunun güçlü desteğini 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.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

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

1.6.2. DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile denetimden sorumlu komite kurulmuş ve başkanlığına Akif Gülle, üyeliğine ise Kerem Alkin atanmıştır. Söz konusu kararla kabul edilen "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.

1.7. 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 2582499
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 ertesini gün yanıtlanmıştır. Dönem içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan sorulara Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

1.8. 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 dağıtım ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak karpayı 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 dağıtım konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet bina bulunmaktadır. 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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanabilir Alan (m ²)	62.805	20.019	14.864	8.430	6.376	112.494
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.809.789	248.712.845
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	10.023.426	3.018.713	2.008.656	1.062.180	1.144.538	17.257.513
Doluluk Oranı (30.06.2013)	94%	100%	100%	100%	100%	97%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.721
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.538
Kiralanabilir Alan (m ²)	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.765
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	142.034.243	24.724.697	17.946.482	9.930.540	10.123.962	204.759.925
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	10.023.426	1.811.228	1.140.968	807.257	556.818	14.339.696

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında Şirket borsada işlem gören 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'üne denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 31.12.2014 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,80 TL ve buna göre toplam değeri 17.483.940 TL'dir.

Ayrıca Şirketimiz Deko Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin %53,6'sına, Deko Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deko Lojistik kuruluşu akabinde 49.623.000 EUR kredi kullanarak OSWE'ye aktarmış ve OSWE bu finansmanla Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m² arsa üzerinde 291.000 m² kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi 2013 yılı Aralık ayında satın almıştır. OSWE 01.01.2014 tarihi itibarıyla söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deko Lojistik şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak %50,4'üne sahip duruma gelmiştir.

2.2. DEPOSITE 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



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

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 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 borum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır ve 18 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m²'lik arsa üzerinde 22.447,94 m² yer almaktadır. Bina % 48,65 oranında Şirketimize aittir.

2.7. İŞTİRAKLER

2.7.1. SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimiz Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO'nun sermayesinin % 3,64'üne denk gelen paylarına sahip durumdadır. Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sinpaş GYO Şirketimizden farklı olarak konut projeleri geliştirmektedir. İstanbul'un yanı sıra Ankara, Bursa ve Marmaris'te de yatırımları bulunan Sinpaş GYO ile ilgili detaylı bilgiler www.sinpasgyo.com.tr adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payının 31.12.2013 tarihli borsa fiyatı olan 0,80 TL'ye göre toplam değeri 17.483.940 TL'dir

2.7.2. DEKS LOJİSTİK VE 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 Lojistik ve 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.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	134.000	54%
Avni Çelik	A	6.000	2%
Ahmet Çelik	A	5.000	2%
Ömer Faruk Çelik	A	5.000	2%
Bilgiç Ertürk	B	35.000	14%
Hüseyin Altaş	B	35.000	14%
Berkem Ertem	B	30.000	12%
Toplam		250.000	100%

Deks 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 Lojistik ve 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 Lojistik ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Şirketimizin Deks Lojistik'teki payının %53,6 ve Deks Lojistik'in OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %50,4 olmuştur.

2.8. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 30.12.2014'tür. Değerleme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

	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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanabilir Alan (m ²)	62.805	20.019	14.864	8.430	6.376	112.494
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.809.789	248.712.845
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	10.023.426	3.018.713	2.008.656	1.062.180	1.144.538	17.257.513
Doluluk Oranı (30.06.2013)	94%	100%	100%	100%	100%	97%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.721
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.538
Kiralanabilir Alan (m ²)	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.765
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	142.034.243	24.724.697	17.946.482	9.930.540	10.123.962	204.759.925
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	10.023.426	1.811.228	1.140.968	807.257	556.818	14.339.696

Değerleme raporlarında kullanılan varsayımlar ve farklı değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması aşağıda verilmektedir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

	Deposite Outlet Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Deposite Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar Toplamı	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite Sosyal Tesisler
Gelir Yöntemi							
Baz Alınan Alan (m2)	18,470	44,335	62,805	23.958	20.924	8.430	6,376
Birim Kira (Aylık)	20.50	10.30	13.30	10.50	8.00	10,50	14.96
Yıllık Kira	4.543.620	5.479.806	10.023.426	3.018.713	2.008.656	1.062.180	1.144.538
İskonto Oranı	7.50%	7.50%	7.50%	7.00%	7.00%	8.00%	5.50%
Sonuç	60.581.600	73.064.080	133.645.680	43.124.472	28.695.086	13.277.250	20.809.789
Emsal Karşılaştırma Yöntemi							
Yapı Alanı (m2)	97.955	97.955	97.955	23,958	20.924	8.430	22,448
Birim Fiyat	1.450	1.450	1.450	1.720	1.510	1.550	894
Sonuç	142.034.243	142.034.243	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.074.091
Takdir Edilen Nihai Satış Değeri	142.034.243	142.034.243	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.809.789

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Türkiye ekonomisi 3. Çeyrekte %1.7 büyüyerek yılın dokuz ayında %2.8 gelişim kaydetti. Özel tüketim harcamalarında ise yavaşlama devam ederek %0.2 büyüdü. 2014 yılı boyunca artış kaydeden enflasyon mevsimsel etki ve petrol fiyatlarındaki düşüş ile birlikte son 10 ayın en düşük rakamına gerileyerek yılsonu itibariyle %8.17 oldu. ABD ekonomisinin toparlanması, FED'in açıklamaları ile diğer gelişmekte olan ülke para birimleri yanı sıra Türk Lirası ABD doları karşısında değer kaybetmiş. Özellikle Euro bölgesi parasal genişleme politikasının açıklanması sonrası Dolar'ın yılın üçüncü çeyreğindeki hızlı yükselişini yılın son çeyreğinde de devam ettirmesine neden olmuştur. Böylece Dolar yıllık bazda %16 değer kazanmıştır.

Üçüncü çeyrekte de ihracat odaklı büyüme devam ederek büyümeye 2.6 puan ile yüksek katkıyı sağladı. Türkiye'nin başlıca ihraç pazarlarından Rusya ve Irak'ta süregelen sorunlara rağmen özellikle AB pazarı ile artan ihraç ve azalan petrol fiyatlarının olumlu etkisi dış ticaret performansının iyileşmesiyle cari açığın azalması bekleniyor. TCMB Ocak ayı toplantısında 50 baz puan indirimine giderek politika faiz oranı 7.75'e indirdi. Süregelen sıkı mali politikalar ve düşen petrol fiyatlarına paralel enflasyonun da düşmesi ile birlikte önümüzdeki dönemde faiz oranlarında daha fazla kesintiye gidilmesi bekleniyor.

Ofis pazarında 4. çeyrekte yaklaşık 83.000 m2 kiralama ve kullanım amaçlı satış işlemi gerçekleşti ve toplam yıllık işlem hacmi 300.000 m2'ye erişti. Böylece geçen yıla benzer bir performans sergilenerek rekor yenilenmiş oldu. Geçen yıl olduğu gibi, özellikle MİA ve Ataşehir bölgeleri yeni arz ile birlikte en fazla talep gören bölgeler oldu. Kullanıcılar tercihlerini daha çok yeni tamamlanan ofis alanlarından yana kullandılar. Yılın son çeyreğinde yaklaşık 62.400 m2 yeni arz pazara girdi ve yıllık toplam 900.000 m2'ye erişti. Toplam A sınıfı ofis arzı yılsonu itibariyle 4.2 milyon m2'ye erişerek yıllık bazda %30 artış kaydedildi. Böylece Dünya/Avrupa pazarları arasında en yüksek artışı kaydetti. Geçmiş yıllarda kiralanabilir elverişli alanların az olduğu bölgelerde yeni projeler kullanıcılara alternatif sunmaya devam etti. Geçmiş yıllarda kiralanabilir elverişli alanların az olduğu bölgelerde yeni projeler kullanıcılara alternatif sunmaya devam etti. Özellikle MİA ve Ataşehir bölgesi yeni tamamlanan ve devam eden projeler ile kullanıcıları çekiyor.

Genel boşluk oranı 4. Çeyrekte bir önceki çeyreğe %16'ya gerilerken, geçen yılın aynı dönemine göre artış kaydetti. Yeni arz ile birlikte toplam boşluk oranı 680.000 m2'ye erişerek geçen yılın sonu ile karşılaştırıldığında ikiye katlandı. Yıllık bazda boşluk oranları artsa da, bir önceki çeyrek ile karşılaştırıldığında son çeyrekte MİA yanı sıra, yeni gelişen ikincil bölgelerde boşluk oranları azaldı. Yıl boyunca yen geliştirme projeleri ön satış işlemlerinden fayda sağlayan yatırımcılara çeşitli alternatifler sunarken, yatırım yapılabilir kalitedeki mevcut stok hem bireysel hem de kurumsal yatırımcılar için çekiciliğini korudu. İnşası devam eden 2.1 milyon m2 yeni ofis arzının gelecek iki yıl içinde tamamlanması bekleniyor. Özellikle MİA, Ataşehir ve Ümraniye en fazla yeni arzın beklendiği bölgelerdir. 2015 yılsonunda toplam A sınıfı arzın 5 milyon m2'yi aşacağı tahmin ediliyor. Kiralar büyük ölçüde stabil kalırken, Ataşehir gibi bazı bölgelerde artış gösterdi. Gelecek dönemde sabit kalması bekleniyor.

Perakende pazarında Kasım 2014 itibariyle perakende satış hacmi geçen yılın aynı ayına göre %3.8 arttı. AYD/Akademetre verilerine göre, Kasım sonu itibariyle AVM perakende satışlar %17.1 ve ziyaretçi sayısı %5.3 arttı. BKM verilerine göre kredi kartı ile taksitli harcamalar Şubat ayından bu yana düşmeye devam ederken, toplam kredi harcamaları yıllık %21 artış kaydetti. Yıllık toplam yeni AVM arzı 635.000 m2 ile geçen yıl 1 milyon m2 olan yeni açılışların altında kaldı. 2014 yılsonu itibariyle toplam arz 250 AVM'de 9.9 milyon m2'ye erişti. 1000 kişiye düşen AVM alanı ortalaması 130 m2 olurken, Ankara ve İstanbul ilk iki sırada kalmaya devam etti. 2014 yılı önemli AVM açılışları, İstanbul'da Mall of İstanbul (155.000m2), Akasya Acıbadem (80.000m2), Özdilek Park (40.000m2), Can Park (40.000 m2), Unique İstanbul (15.300m2) Diyarbakır'da Ceylanpark (65.000m2), Ankara'da Park Vera (40.000 m2).

Ocak ayı başında yeni Perakende Yasası Meclis'te kabul edildi. Yeni yasa, AVM çalışma saatleri, bazı servisler için özel alanlar ayrılması, yerel ürünler ve üreticilerin korunması amaçlı özel maddeler de içeriyor. Yılbaşı ve indirim sezonunun etkisi ile perakende harcamalarının son çeyrekte artış kaydetmesi bekleniyor. Enflasyondaki düşüşle birlikte tüketim harcamalarındaki artışın 2015 yılbaşı belirsiz olacağı bekleniyor. Gelecek 3 yıl içinde beklenen 2.3 milyon m2 yeni AVM arzı olup, Sivas, Van, Yozgat gibi henüz AVM olmayan illerde de açılışlar bekleniyor. Alışveriş merkezlerinde sınırlı kira artışına karşılık, üç önemli alışveriş caddesi Abdi İpekçi, Bağdat ve İstiklal, Avrupa bölgesinde en yüksek kira artışlarının yaşandığı 10 Pazar içinde yer aldı. Yerli ve yabancı perakendecilerden gelen güçlü talepten dolayı, özellikle İstanbul'da birincil kiralar üzerinde artış baskısının devam etmesi bekleniyor.

Konut pazarında 2014 sonu itibariyle yıllık 1.6 milyon adet konut satışı gerçekleşti. Böylece 2013 yılına göre %2 artış ile yeni bir rekor kırıldı. 2014 yılında toplam 18.959 yabancıya konut satışı gerçekleşti ve geçen yılın aynı dönemine göre %56 artış gözlemlendi. 2014 Eylül sonu itibariyle, yılın ilk dokuz ayında 809.597 adet konut yapı ruhsatı alınırken, geçen yılın aynı dönemine göre %33 artış oldu. Aynı dönemde yapı oturma izni alan konut sayısı ise 568.570 olurken, geçen yıla göre %12 artış gözlemlendi.

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. Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde bir ofis binası inşa etmek üzere proje hazırlıklarına devam etmekte olup, henüz onaylı bir proje ve arsa üzerinde inşaat yapmak üzere alınmış bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m2 inşaat alanına sahip yapıyı KDV hariç 21.000.000 TL bedelle 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.

4.2. 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2013 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 03.07.2014 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2013 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesine,
- Oluşan 2.032.687 TL tutarındaki net dönem karının 174.856,31 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılması, 936.000 TL'nin ortaklara, birinci temettü olarak nakden dağıtılması, kalan 921.830,69 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına,
- Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan Sn.Ömer Faruk Çelik'in yerine, Yönetim Kurulu Üyeliğine aranan Sn. Fatih Kıvanç'ın atanmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararı Genel Kurul'da yapılan oylama sonucunda oy birliği ile kabulüne,
- Sermaye Piyasası Tebliği ve Şirket Ana sözleşmesine istinade, Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Fatih Kıvanç,Sn. Mehmet Haluk Ötürk1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sn Akif Gülle ve Sn. Kerem Alkin'in 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine,
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için Önerilen Bağımsız Denetim Kuruluşu Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'nin yapılan oylama sonucu bir yıl için seçilmesine,

karar verilmiştir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2014</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012</i>
	Dipnot Referansları			
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar		25.504.941	30.087.317	33.843.525
Nakit ve nakit benzerleri	6	4.567.582	9.382.543	746.868
Finansal yatırımlar	7	17.483.941	17.921.039	30.815.447
Ticari alacaklar		1.181.161	1.303.060	993.997
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	136.976	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1.044.185	1.303.060	993.997
Diğer alacaklar		2.036.694	1.197.096	1.053.293
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	26.655	-	1.016.618
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2.010.039	1.197.096	36.675
Peşin ödenmiş giderler	11	176.245	218.214	229.894
- İlişkili taraflara peşin ödenen giderler		-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenen giderler		176.245	218.214	229.894
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	43.527	45.061	-
Diğer dönen varlıklar	17	15.791	20.304	4.026
Duran varlıklar		378.894.853	323.349.132	171.376.220
Diğer alacaklar	10	574.718	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	374.001.924	322.844.279	171.328.320
Maddi duran varlıklar	13	448.060	50.423	37.532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	24.650	9.680	10.368
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	3.845.501	444.750	-
TOPLAM VARLIKLAR		404.399.794	353.436.449	205.219.745

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa vadeli yükümlülükler		164.574.584	158.212.355	8.206.366
Kısa vadeli borçlanmalar	8	146.598.165	145.487.554	119.416
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	3.672.846	9.825.372	7.428.538
Ticari borçlar		11.624.895	770.257	291.582
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	9.449.825	213.419	8.295
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	2.175.070	556.838	283.287
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	58.647	49.720	42.050
Diğer borçlar		2.108.363	1.575.039	168.059
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1.376.405	6.978	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	731.958	1.568.061	168.059
Ertelenmiş gelirler	11	129.748	151.235	116.259
Kısa vadeli karşılıklar		381.920	353.178	40.462
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	16	34.150	31.305	40.462
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	347.770	321.873	-
Uzun vadeli yükümlülükler		11.654.231	3.673.545	11.151.272
Uzun vadeli borçlanmalar	8	-	3.380.463	11.029.715
Uzun vadeli diğer borçlar	10	1.139.000	247.686	110.060
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	5	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	1.139.000	247.686	110.060
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	16	29.366	15.856	11.497
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	10.485.865	29.540	-
Özkaynaklar		228.170.979	191.550.549	185.862.107
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		220.423.761	191.989.358	185.862.107
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000	52.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	18	2.092.708	2.092.708	-
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/kayıplar	18	(2.835)	1.174	712
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Yabancı para çevrim farkları	18	(232.260)	1.394	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	4.209.804	4.034.948	-
Geçmiş yıl karları / (zararları)	18	132.748.278	131.826.447	40.094.830
Net dönem karı / (zararı)		29.608.066	2.032.687	95.766.565
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	7.747.218	(438.809)	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		404.399.794	353.436.449	205.219.745

5.2. KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2014 – 31 Aralık 2014 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetim'den Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 31.12.2014	Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2013
Hasılat	19	27.908.480	12.234.241
Satışların maliyeti (-)	19	(9.449.036)	(2.221.090)
Brüt kar / (zarar)		18.459.444	10.013.151
Genel yönetim giderleri (-)	20	(10.167.945)	(2.703.492)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(1.247.471)	(190.500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları		45.484.132	9.461.996
Diğer faaliyet gelirleri	21	391.322	1.100.405
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	(670.924)	(152.720)
Esas faaliyet karı / (zararı)		52.248.558	17.528.840
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	4.392.864	7.287.662
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(10.136.712)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		46.504.710	24.816.502
Finansman gelirleri	23	11.752.456	1.409.118
Finansman giderleri (-)	24	(12.993.495)	(25.077.468)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		45.263.671	1.148.152
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		(7.260.035)	411.613
Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(7.260.035)	411.613
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		38.003.636	1.559.765
Dönem karı / (zararı)		38.003.636	1.559.765
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.395.570	(472.922)
Ana Ortaklık Payları		29.608.066	2.032.687
Pay başına kazanç / (kayıp)	26	0,5694	0,0395
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(4.009)	462
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevrim farkları		(465.150)	2.102
Diğer kapsamlı gelir		(469.159)	2.564
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		37.534.477	1.562.329
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.627.066	(472.214)
Ana Ortaklık Payları		28.907.411	2.034.543

5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

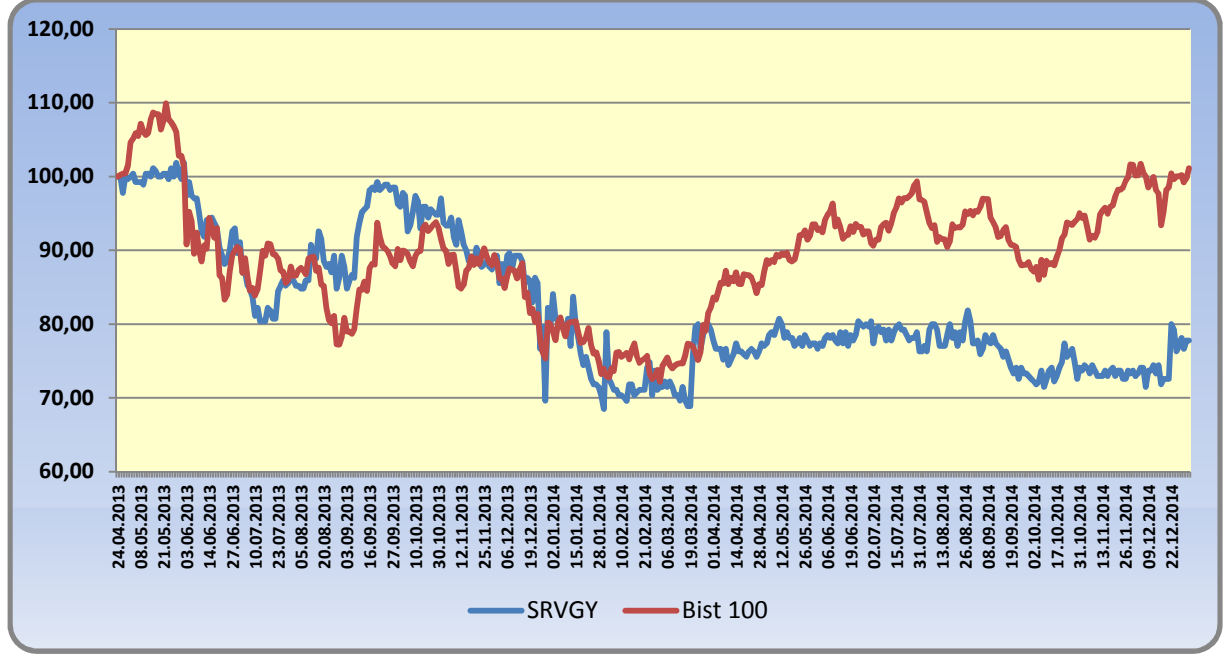
Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri				
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013		
A	Para ve sermaye piyasası araçları	20,552,608	24,735,329	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	204,759,924	180,804,666	
C	İştirakler	78,500	33,500	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	26,655	-	
	Diğer varlıklar	1,798,661	1,324,068	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	227,216,348	206,897,563	
E	Finansal borçlar	3,683,023	13,240,684	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	54,320	5,973	
I	Özkaynaklar	212,609,820	192,506,934	
	Diğer kaynaklar	10,869,185	1,143,972	
D	Toplam kaynaklar	227,216,348	206,897,563	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler				
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013		
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	3,068,667	6,814,290	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	Gayri nakdi krediler	-	-	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş		
	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	Asgari / Azami Oran	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<% 10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	90%	87%	>% 50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	9%	12%	<% 50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	0%	<% 49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<% 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<% 10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	2%	7%	<% 500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	1%	3%	<% 10

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 24 Nisan 2013 tarihinde borsada işlem görmeye başlamasından kısa bir süre sonra yurtdışı ekonomik gelişmeler ve yurtçinde yaşanan toplumsal olaylarla birlikte Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerde büyük kayıplar yaşanmış ve Şirketimiz hisse senedi performansı da bu gelişmelerden olumsuz olarak etkilenmiştir. 2013 Yılında 2.73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.12.2014 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,10 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu dönem içerisinde Şirketimiz hisse senetlerinin BİST GMYO endeksleri ile karşılaştırmalı grafiği aşağıdaki gibidir:



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

BÖLÜM I - KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulan kurumsal yönetim ilkelerinin tamamını uygulamaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayreti göstermektedir. Zorunlu olmayan ilkelerden Şirketimiz tarafından uygulanamayanlar ile ilgili açıklamalar Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun ilgili bölümlerinde yer almaktadır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketimizin Yönetim Kurulu'nun 14.12.2012 tarih ve 71 sayılı 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.

Adı- Soyadı	Adres	Telefon	Faks	Email
Fatih Doğan	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL	0212-310 27 16	212-2582499	fatih.dogan@servetgyo.com.tr
Abdurrahman Ayaz	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş-İSTANBUL	0212-310 27 10	212-2582499	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

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

2014 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış, yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmıştır. 2014 yılı faaliyet dönemi içinde pay sahipleri tarafından telefon sorulan 4 adet soruya Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir. Söz konusu dönem içerisinde yazılı bir talep ya da soru gelmemiştir.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayırım yapılmamaktadır. Şirketimiz esas sözleşmesinde bilgi alma ve inceleme hakkını kısıtlayan veya ortadan kaldıran bir hüküm yer almamakta, ayrıca şirket organlarından herhangi biri tarafından alınmış bu sonucu doğuracak herhangi bir karar bulunmamaktadır.

Pay sahipliği haklarının sağlıklı olarak kullanılabilmesi için gerekli olan bütün bilgiler, yıllık faaliyet raporlarında, özel durum açıklamalarında ve Şirketimiz web sitesi aracılığıyla pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır. Bilgi alma haklarının genişletilmesi amacına yönelik olarak, haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilginin en hızlı ve kolay şekilde pay sahiplerinin kullanımına sunulması için Şirketimizin web sitesi aktif olarak kullanılmaktadır.

Şirketimizin ana sözleşmesinde özel denetçi atanması talebini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Şirketimizin 2014 yılında gerçekleşen genel kurul toplantısında özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2013 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 03.07.2014 tarihinde Şirket merkezinde gerçekleşmiştir. Söz konusu toplantıya dair bilgiler aşağıdaki gibidir:

Davet Şekli ve Tarihi

Genel kurul toplantısının yeri, günü, saati, gündemi ve vekâletname örneklerini içeren toplantı davetleri 04.06.2014 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (www.kap.gov.tr) ve Şirketimiz internet sitesinde (www.servetgyo.com.tr) ilan edilmiştir. Toplantı daveti ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 06.06.2013 tarih ve 8336 sayısında ilan edilmiştir.

Genel Kurul Öncesinde Sunulan Bilgiler

Genel kurul gündemi, vekâlet formu örneği, yönetim kurulu faaliyet raporu ile denetim kurulu raporu, bağımsız denetim raporu, finansal tablolar, kar dağıtımına ilişkin teklif ile gündem maddelerine ilişkin gerekli açıklamaları ve ilgili belgeleri içeren ayrıntılı bilgilendirme notu, toplantıdan 21 gün önce Şirketimiz merkezinde ve internet sitesinde hissedarlarımızın incelemesine sunulmuştur.

Gündem

Genel kurul gündemi hazırlanırken, her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasına dikkat edilmiş ve gündem başlıkları açık ve farklı yorumlara yol açmayacak şekilde ifade edilmiştir. Genel kurul toplantısında, gündemde yer alan konuların tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılması konusuna özen gösterilmiştir. Yönetim hâkimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının, şirket veya bağlı ortaklıkları ile çıkar çatışmasına neden olabilecek önemli nitelikte işlemleri, şirketin veya bağlı ortaklıkların işletme konusuna giren ticari iş türünden bir işlemi kendi veya başkası hesabına yapması veya aynı tür ticari işlemlerle uğraşan bir başka şirkete sorumluluğu sınırsız ortak sıfatıyla girmesi hususunda genel kurulda bilgi verilmiştir.

Katılım

Pay sahiplerinin katılımını arttırmak amacıyla, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açmamak ve pay sahiplerinin mümkün olan en az maliyetle katılımını sağlamak amacıyla pay sahiplerine genel kurul toplantısına elektronik ortamda katılıma imkanı sağlanmıştır. Genel kurul toplantısında Şirketimizin sermayesini temsil eden 52.000.000 TL nominal tutarlı paylardan 33.402.785 TL nominal tutarlı kısmı (%64,23) katılmıştır. Genel kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.

Bağış ve Yardımlar, Soru Sorma Hakkı ve Gündem Önerisi

Genel Kurul toplantısında ilgili dönem içerisinde gerçekleştirilen toplam 10.000 TL tutarındaki bağış ve yardımlarla ilgili soru gündeme gelmemiştir. Diğer yandan pay sahipleri tarafından ilave gündem önerisinde bulunulmamış ve soru sorma hakları kullanılmamıştır.

Toplantı Sonuçları

Genel kurul toplantı tutanağı ve hazır bulunanlar listesi kamuyu aydınlatma platformu ve Şirketimizin internet sitesinde duyurulmuş, ayrıca Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nin 14.08.2014 tarih ve 8631 sayılı baskısında da ilan edilmiştir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

Şirketimiz esas sözleşmesinde herhangi bir pay sahibine tanınmış bir oy hakkı imtiyazı bulunmamaktadır, genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır. Şirketimizin herhangi bir şirketle karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.

Ana sözleşmede, pay sahibi olmayan kişilerin temsilci olarak vekâleten oy kullanmasını engelleyen hükümler yer almamaktadır. Ana sözleşmede birikimli oy yöntemi yer almamaktadır. Oy hakkı, payın iktisap edilmesi anında doğmakta ve oy hakkının iktisap tarihinden itibaren belirli bir süre sonra kullanılmasını öngöreceği bir düzenleme bulunmamaktadır. Pay sahipleri oy haklarını genel kurul toplantılarında bizzat kullanabildikleri gibi, pay sahibi olan veya pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilmektedirler. Azınlık paylarına ilişkin ana sözleşmede düzenleme bulunmamaktadır.

2.5. Kâr Payı Hakkı

Şirketimizin benimsediği kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda ve Şirketimizin internet sitesinde yer verilmiştir. Ana sözleşmede kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Şirket Yönetim Kurulu'nun kar dağıtılması ve kar dağıtım tarihine ilişkin önerisi müzakere edilmiştir. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda kar dağıtım tablosunun kabulü ve böylece Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmış 2013 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan 2.032.687 TL net dönem karından 174.856,31 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılması, 936.000,00 TL'nin ortaklara birinci temettü olarak nakden dağıtılması, kalan 921.830,69 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılması ile nakit kar dağıtım işlemlerine 17 Temmuz 2014 tarihi itibarıyla başlanması katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.

2.6. Payların Devri

Şirketimiz ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır.

BÖLÜM III- KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Şirketimiz, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için www.servetgyo.com.tr adresli internet sitesini hem Türkçe hem de İngilizce olarak aktif olarak kullanılmaktadır. Şirket internet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

3.2. Faaliyet Raporu

Şirketimizin faaliyet raporlarında, mevzuatta ve kurumsal yönetim ilkelerinde belirtilen hususlara yer verilmektedir.

BÖLÜM IV - MENFAAT SAHIPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

Şirket ile menfaat sahipleri arasında yaşanabilecek anlaşmazlıkların giderilmesinde Şirketimiz öncü bir rol oynamaktadır. Menfaat sahiplerinin maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri için özel durum açıklamaları, internet sitesi, faaliyet raporu vb. kamuyu aydınlatma araçları aktif olarak kullanılmaktadır. Menfaat sahiplerinin haklarının mevzuat veya sözleşme ile düzenlenmediği durumlarda, menfaat sahiplerinin çıkarları iyi niyet kuralları çerçevesinde ve Şirketimiz imkânları ölçüsünde, Şirketimizin itibarı da gözetilerek korunmakta ve bilgilendirme araçları ile maksimum düzeyde bilgilendirilmeleri sağlanmaktadır. Menfaat sahiplerinin Şirketimizin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi'ne veya Denetimden Sorumlu Komite'ye iletebilmesi için tüm iletişim araçlarımız mevcuttur.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Menfaat sahiplerinin yönetime katılmaları için iletişim yollarının sürekli açık tutulması esastır. Ayrıca, kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde kamuya açıklanan bilgiler, menfaat sahiplerinin de Şirketimizin durumu hakkında doğru bilgilendirilmesini sağlamaktadır. Şirketimizin menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda, karardan etkilenen menfaat sahiplerinin görüşleri alınmaktadır. Diğer yandan Şirketimiz, sahip olduğu gayrimenkullerin kiralanmasında ve satışında müşteri memnuniyetini sağlayıcı her türlü tedbiri almaktadır ve müşterilerden gelen bilgi, talep ve sorulardan da istifade edilmektedir.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketimizin insan kaynakları politikası; nitelikli insan gücü istihdamının gerçekleştirilmesi ve insan kaynaklarının en verimli şekilde değerlendirilmesini amaçlamaktadır. Etkin ve çalışan motivasyonunu güçlendiren bir organizasyon oluşturulmasına, çalışanlara kişisel gelişim için eşit fırsatlar sunmaya ve tatmin edici kariyer olanakları sağlamaya çalışılmaktadır. Çalışanların her birinin, ayrı ayrı kişilik onurları ve yasalarla tanınmış olan hakları korunmaktadır. Çalışanların güvenli ve sağlıklı bir ortamda çalışmalarını için her türlü zemin hazırlanmıştır. Çalışan sayısının sınırlı olması nedeniyle çalışanlar ile ilişkileri yürütmek üzere bir temsilci atanmamıştır. Çalışanlar, gerek gördükleri konularda en üst kademelere kadar yetkililerle görüşme yapabilmektedir. Çalışanlardan ayrımcılık yapıldığına dair herhangi bir şikâyet alınmamıştır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

Şirketimizin benimsediği etik kurallara faaliyet raporunda ve internet sitesinde yer verilmiştir. Şirketimiz tüm faaliyetlerinde sosyal sorumluluk bilinciyle, insana, doğaya ve yasalara saygı ve özen göstererek hareket etmektedir.

BÖLÜM V – YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yönetim Kurulu Üyeleri'nin yetki ve sorumlulukları Şirketimiz ana sözleşmesinde belirlenmiştir. Şirketimizin diğer yöneticilerinin yetkileri ise Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen imza sirküleri ile net bir şekilde belirlenmiştir.

Şirket'in işleri ve yönetimi, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından 1 yıl için seçilen 6 üyeden oluşturulacak bir Yönetim Kurulu tarafından yürütülmektedir. Yönetim Kurulu Üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilmektedir. Diğer Yönetim Kurulu Üyeleri ise genel hükümlere göre tespit edilecek adaylardan seçilmektedir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanlığı ile Genel Müdürlük görevleri farklı kişiler tarafından yürütülmektedir. Faaliyet dönemi boyunca görev yapan Yönetim Kurulu Üyeleri ile diğer yöneticilere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Unvanı	İcracı Olup Olmadığı
Avni ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı
Ahmet ÇELİK	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcracı
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Mehmet Haluk ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Akif GÜLLE	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Kerem ALKİN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Olmayan
Mamut Sefa ÇELİK	Genel Müdür	İcracı
Fatih DOĞAN	Genel Müdür Yardımcısı	İcracı

Yönetim kurulu üyeleri üst düzey yöneticilerin özgeçmişlerine faaliyet raporunda yer verilmektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenen kriterlere göre kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanması bakımından üçüncü grup şirketler arasında yer aldığından yönetim kurulu üyelerinden ikisinin bağımsız üye olması gerekmekte olup, yönetim kurulunun mevcut yapısı söz konusu yükümlülüğe uygunluk arz etmektedir.

Şirketimizde Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi kurulmamış olup bu komitenin görevlerini Kurumsal Yönetim Komitesi yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komitesi, 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında seçilmek üzere gösterilen iki bağımsız yönetim kurulu adayının Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği için gereken şartları taşıdığına dair 10.06.2014 tarihli kararıyla Yönetim Kurulu onayına sunmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin bağımsızlık beyannameleri alınmıştır. Faaliyet dönemi içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bağımsızlığını ortadan kaldıran bir durum meydana gelmemiştir.

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görevler alması belirli kurallara bağlanmamıştır. Bu hususlarda Türk Ticaret Kanunu'nun ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince gerekli izinlerin verilmesi için her Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi eklenerek Genel Kurul onayına sunulmaktadır.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim kurulunun toplantıya daveti, gündemin belirlenmesi toplantı ve karar nisapları Şirketimiz esas sözleşmesinde düzenlenmiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2014 yılı içinde 18 kez toplanmış ve bu toplantılarda 39 adet karar almıştır. Toplantılarda herhangi bir üye tarafından karşı oy kullanılmamıştır. Ayrıca bağımsız yönetim kurulu üyelerinin onayına sunulup onaylanmayan ve genel kurul onayına sunulan herhangi bir ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte işlem bulunmamaktadır.

5.3. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Yönetim Kurulu içinde Denetimden Sorumlu Komite, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Belirlenmesi Komitesi kurulmuştur. Oluşturulan komitelerin başkan ve üyeleri aşağıdaki gibidir:

Denetimden Sorumlu Komite	Başkan: Akif Gülle Üye: Kerem Alkin
Kurumsal Yönetim Komitesi	Başkan: Kerem Alkin Üye: Mehmet Haluk Öztürk Üye: Fatih Doğan (Atanma tarihi: 31.01.2014)
Riskin Erken Belirlenmesi Komitesi	Başkan: Kerem Alkin Üye: Mehmet Haluk Öztürk

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi sayısının iki olması nedeniyle, bağımsız yönetim kurulu üyeleri birden fazla komitede görev alması söz konusu olmuştur.

Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi asgari olarak üç ayda bir, Riskin Erken Belirlenmesi Komitesi ise iki ayda bir toplanmaktadır.

5.4. Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Şirketimiz Yönetim Kurulunun 29.03.2013 tarihli ve 2013/41 sayılı toplantısında, 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" kurulmuştur. Ayrıca Şirketimiz Yönetim Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilen Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği'nde komiteye verilen görevlerden biri de operasyonel ve finansal risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmek ve oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili departman yöneticilerini ve iç kontrol faaliyetlerini yönlendirmektir. Her iki komite tarafından olası riskler sürekli olarak değerlendirilmekte ve risk unsuru oluşması halinde Yönetim Kurulu'na uyarılarda bulunulmaktadır.

Şirketimiz potansiyel risk evrenini, faaliyetlerindeki gelişim ve piyasa şartlarındaki gelişim ve değişiklikleri yansıtabilecek şekilde sürekli olarak gözden geçirerek risk unsurlarını faaliyette bulunduğu ortamın etkilerini yansıtır şekilde belirlemekte ve bir risk değerlendirmesi yapmaktadır. Şirketimiz risk değerlendirmesini makro ve mikro riskler olmak üzere temelde iki ana başlık altında toplamıştır. Makro riskler Şirketimizin işleyişinden ziyade faaliyet gösterdiği ortamdaki kontrolümüz dışındaki ekonomik, doğal, sektörel, sosyal çevre ile piyasa risk unsurlarından oluşmaktadır. Mikro riskler ise Şirketimiz işleyişinin olağan bir parçası olan projelendirme, operasyonel, finansal, planlama ve teknik işleyiş ve süreçlerdeki olası risk unsurlarının değerlendirmesini içermektedir.

Şirketimizin işleyişi ile ilgili risklerin yönetiminde İç Denetim faaliyeti önemli bir yer tutmaktadır. Bu faaliyet SPK mevzuatınca üyeleri belirlenen Denetim Komitesi tarafından yürütülmektedir. Öte yandan finansal yönetim alanında Şirketimizin makroekonomik ortamda yaşanabilecek dalgalanmalara karşın, esnekliğini arttırmak amacı ile kiracılarımızın ödeme performansları ve tedarikçilerimizin iş yapma performansları yakından takip edilerek, faiz, kur, ve enflasyondan dolayı oluşması muhtemel risklere karşın yıl içinde düzenli olarak yapılacak Yönetim Kurulu toplantılarında taktik ve stratejik kararlar alınmaktadır.

Müşterilerimiz ve hissedarlarımız nezdinde Şirketimizin edindiği imajın ve itibarın korunması birinci dereceden öncelikli bir konudur. Kiralmasını yaptığımız ticari gayrimenkullerin hem fiziksel hem de işleyiş standartlarının korunması, kalite ile ilgili sorunlar derhal çözülmesi, kiracılarımızın doğru ve zamanında bilgilendirilmesi konularında gerekli çalışmalar sürekli ve etkin bir planlama çerçevesinde yürütülmektedir.

Diğer yandan operasyonel risklerden korunmak ve suistimalleri engellemek için gereken tedbirler alınmış bulunmaktadır. Şirketimizin temsili ve Şirketimizi taahhüt altına sokacak her türlü evrak ve vesikaların imzalanması konusunda yetkili olan çalışanlar, imza sirküleri ile belirlenmektedir. Bu sirkülerde imza dereceleri, her derecede yer alan personelin isimleri ve her derecede yer alan personelin yetkileri, bankalarda mevcut Şirket hesapları üzerinde çek keşide edebilecekleri tutarlar ve harcamaya yetkili oldukları tutarlar da belirtilmek suretiyle açık bir şekilde ifade edilmektedir.

Şirketimiz tarafından yapılacak ödemelere dayanak teşkil eden evraklar, ilgilileri tarafından paraflanmaktadır. Her gider ve/veya mal alış faturasının kurum içindeki talep edicisi kişinin faturanın kabul bölümünde mutlaka imzası aranmaktadır. İlgili kişi faturayı kabul ettiğine dair imza atmadığı süre ilgili evrak işleme alınmamakta ve ödemesi yapılmamaktadır.

Muhasebe birimi Şirketimiz hesabına yapılan harcamaların imza sirkülerinde belirtilen yetkilere uygunluğunu incelemekte, uygun olan harcamalara ilişkin ödemeleri gerçekleştirmekte, evrakları muhasebe fişine bağlamakta ve muhasebeleştirmektedir. Ödemeye konu olan evraklar, muhasebe biriminde arşivlenmektedir. Aslı olmayan fatura, makbuz, dekont vs. evrakların fotokopileri üzerinden işlem yapılmamaktadır.

Şirket kasasında yüksek meblağlı nakit tutulmamakta, nakit fazlası, banka hesaplarına yatırılmaktadır. Ödemeler çek veya banka havalesi yoluyla yapılmaktadır. Satıcılarla en geç geçici vergi dönemlerinin sonuna kadar mutabakatlar yapılmakta ve alacağından daha fazla ödeme yapılmaması (avansla çalışmanın mecburi olduğu durumlar hariç) konusunda gerekli özen gösterilmektedir. Vergi Dairelerine ve Sosyal Güvenlik İdarelerine karşı olan yükümlülükler zamanında yerine getirilmekte, ilgili idarelere verilen beyanname, bildirge ve diğer evraklar arşivlenmektedir.

5.5. Şirketin Stratejik Hedefleri

Şirket'in ana stratejisi ticari gayrimenkul projeleri geliştirmek, geliştirdiği projelerde üretilen binaları uygun piyasa koşulları oluşması durumunda satmak veya uzun süreli kiralama sözleşmeleri yaparak istikrarlı ve artan bir kira geliri elde etmektir. Şirketimiz her yıl, yılın son çeyreğinde bir sonraki yıl için bütçe ve strateji çalışmalarını yapmaktadır. Öncelikli olarak önceki yılın bütçe hedefleri muhakeme edilerek hedeflerin ne kadar gerçekleştiği görüşülmekte ve hedeflerin gerçekleşmemesi arkasındaki nedenler irdelenip yeni planlama sürecinde bu bilgi birikimi dikkate alınmaktadır. Ayrıca mevcut durum değerlendirilerek yıllık hedeflerin genel çerçevesi çizilmektedir. Bir sonraki aşamada, bütçe için gerekli veriler toplanarak yıllık hedefler doğrultusunda bütçe çalışmaları başlatılmakta ve potansiyel nakit akışı ve gelir tablosu oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu her üç ayda bir bütçe ağırlıklı bir gündemle toplanarak gerçekleşen veriler ile bütçe arasındaki tutarlılık ve sapmaları değerlendirerek gerekli hususlarda yıl boyunca strateji değişikliğine gidebilmektedir.

5.6. Mali Haklar

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulmakta ve genel kurul toplantı tutanaklarında açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin performansına dayalı olan ayrı bir ödüllendirme sistemi uygulanmamaktadır.

Üst Düzey Yöneticilere ise rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulanmakta, mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitlik sağlanmaktadır. Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır. Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir.

Şirketimiz Yönetim Kurulu, 10.04.2012 tarihinde Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından Yönetim Kurulu onayına sunulan "Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esasları" nı kabul etmiş olup söz konusu esaslar internet sitemizde yer almaktadır.

2014 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.