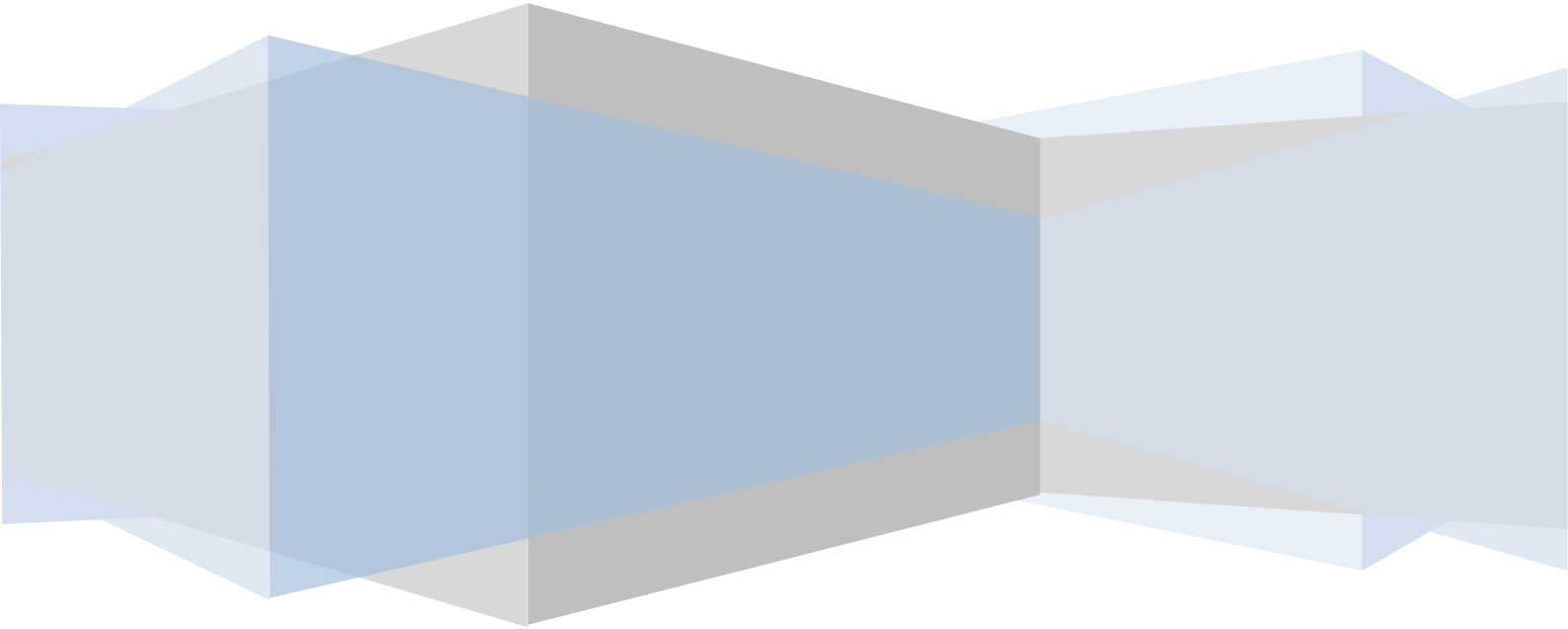




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2013 – 31.12.2013 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.....	6
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.....	8
2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	9
2.4. ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5. ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6. SİNPAŞ GYO İŞTİRAK PAYLARI.....	9
2.7. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	10
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
4.1. HALKA ARZ.....	12
4.2. KAĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	12
4.3. 2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	13
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	13
5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	13
5.2. KAR-ZARAR TABLOSU.....	15
5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	17
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	17
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU.....	18

# 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.

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

### 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	2.100.760	4,04%
Ömer Faruk Çelik	B	2.910.302	5,60%
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	
Ömer Faruk Çelik	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 Delegatesi, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

### **Ömer Faruk Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi**



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

### **Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi**



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

### **Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu 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. 2001 yılından tarihinden itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi'nde göreve başladı. 2004 yılında ise Profesör oldu. 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 de arkasına alarak, Şirketin kaliteli gayrimenkul portföyü ile yüksek büyüme potansiyelini kullanarak makroekonomik ve sektörel şartları da değerlendirerek istikrarlı ve hızlı büyüme için çalışmaktadır.

## **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 ertesi 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 dağıtımını 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 dağıtımını konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.



## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde dört 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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	106.118
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	133.000.000	38.535.000	27.389.516	12.000.000	210.924.516
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.639.378	2.699.707	1.859.921	961.020	15.160.026
Doluluk Oranı (30.06.2013)	92%	100%	100%	100%	95%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	89.663
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>133.000.000</b>	<b>23.120.226</b>	<b>15.564.440</b>	<b>9.120.000</b>	<b>180.804.666</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>9.639.378</b>	<b>1.619.770</b>	<b>1.056.924</b>	<b>730.375</b>	<b>13.046.447</b>

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 31.12.2013 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,82 TL ve buna göre toplam değeri 17.921.039 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 OS&WE Ost West Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deko Lojistik kuruluşu akabinde 49.423.000 EUR kredi kullanarak OS&WE'ye aktarmış ve OS&WE bu finansmanla Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi 2013 yılı Aralık ayında satın almıştır. OS&WE 01.01.2014 tarihi itibarıyla söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OS&WE 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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör

bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

### 2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



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 m<sup>2</sup> yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

### 2.5. ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



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

### 2.6. İŞTİRAKLER

#### 2.6.1. 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](http://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 0,82 TL'ye göre toplam değeri 17.921.039 TL'dir

## 2.6.2. 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%
<b>Toplam</b>		<b>250.000</b>	<b>100%</b>

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 (OS&WE Ost West Handelszentrum 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 OS&WE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks Lojistik ise OS&WE'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 OS&WE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %50,4 olmuştur.

## 2.7. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 18.10.2012'dir. 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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	106.118
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	133.000.000	38.535.000	27.389.516	12.000.000	210.924.516
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.639.378	2.699.707	1.859.921	961.020	15.160.026
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419

Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanan Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	89.663
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>133.000.000</b>	<b>23.120.226</b>	<b>15.564.440</b>	<b>9.120.000</b>	<b>180.804.666</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>9.639.378</b>	<b>1.619.770</b>	<b>1.056.924</b>	<b>730.375</b>	<b>13.046.447</b>

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
<b>Gelir Yöntemi</b>						
Baz Alınan Alan (m <sup>2</sup> )	18.470	44.335	62.805	20.019	14.864	8.430
Birim Kira (Aylık)	19,77	9,88	12,79	11,24	10,75	9,50
Yıllık Kira	4.381.158	5.258.220	9.639.378	2.699.707	1.859.921	961.020
İskonto Oranı	7.50%	7.50%	7.50%	7.00%	7.00%	8.00%
<b>Sonuç</b>	<b>58.415.438</b>	<b>70.109.596</b>	<b>128.525.034</b>	<b>38.567.237</b>	<b>26.570.295</b>	<b>12.012.750</b>
<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>						
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	-	-	97.954	-	20.924	8.430
Birim Fiyat	-	-	1.400	-	1.309	1.500
<b>Sonuç</b>			<b>137.135.600</b>	<b>-</b>	<b>27.389.516</b>	<b>12.645.000</b>
<b>Maliyet Yöntemi</b>						
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	-	-	-	9.957	-	6.408
Arsa Birim Değeri	-	-	-	2.084	-	1.000
Arsa Değeri	-	-	-	20.750.430	-	6.407.620
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	-	-	-	23.958	-	8.430
Yapı Birim Değeri	-	-	-	618	-	461
Yapı Değeri	-	-	-	14.794.065	-	3.882.858
Müteahhit Karı	-	-	-	2.958.813	-	1.164.857
<b>Sonuç</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>38.503.308</b>	<b>-</b>	<b>11.455.335</b>
<b>Takdir Edilen Nihai Satış Değeri</b>			<b>133.000.000</b>	<b>38.535.000</b>	<b>27.389.516</b>	<b>12.000.000</b>

### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

2013 yılına hızlı bir girişten sonra olumsuz finansal koşullar nedeniyle ekonomide yavaşlama görülmüştür. Küresel finans piyasalarının risk alma konusundaki isteksiz yaklaşımı ülkeye giren sermayede azalmaya neden oldu. Bu durum Türk lirasında değer kaybı yaşanmasına ve sonucunda enflasyonda artışa yol açarak hane halklarının satın alma gücünü olumsuz etkiledi. Ülkeden sermaye çıkışları kredi hacmini ve buna bağlı olarak özel tüketim ve iş yatırımlarını aşağıya çekti. Türkiye'nin iç piyasa ve politika kaynaklı endişelerinin yanı sıra, küresel piyasaların seyri de Türkiye ekonomisi üzerinde etkili olmaya devam etmektedir. FED'in Aralık 2013'teki toplantısında tahvil alım programında, Ocak 2014'ten itibaren azaltmaya gideceğini açıklamasıyla birlikte gelişmekte olan ülkeler arasında olan Türkiye'den para çıkışları artmaya başlamıştır. Buna ek olarak 2013 Aralık ayının ikinci yarısından itibaren siyasi belirsizliğin artması, para çıkışını arttırmış ve TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı rekor seviyelere ulaşmıştır.

Kredi faiz oranları 2013 yılının son altı ayında artış eğilimine girmesine rağmen, özellikle yılın ilk altı ayında düşük seyreden faiz oranlarının etkisiyle kredi hacmi, bir önceki yıla göre yaklaşık %30 oranında artmıştır. Bu süreçte kullanılan konut kredilerindeki artış oranı yaklaşık %26 olmuştur.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, GSYH 2013'ün ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,4 düzeyinde artmıştır. GSYH artışına, tüketim %3,6, özel sektör ve kamu



yatırımları %1 oranlarında katkı sağlarken, net ihracatın büyümeye %2,2 oranında negatif etkisi olmuştur.

İnşaat sektörü geçtiğimiz on yıl içinde Türkiye’de en hızlı büyüyen sektörlerden birisi olmuştur. 2013 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %13,4, yüzölçümü %9,3 değeri %13,8 daire sayısı %10,8 oranında artmıştır. 2013 yılının ilk dokuz ayında Yapı ruhsatına göre yapıların yüz ölçümü 120.029.711 m<sup>2</sup> iken, bunun 70.004.716 m<sup>2</sup>’si (%58) konut alanı olarak gerçekleşmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu Ocak 2013’de, 2000’den sonra, 2011 verilerini içeren ilk nüfus ve konut araştırmasını yayınlamıştır. Haber bültenine göre 2011 yılı itibariyle Türkiye’deki hane sayısı 19.481.678, ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8’dir. Kendi konutunda oturanların oranı 2003’de %71,95 iken, 2011’de %67,3 olarak gerçekleşmiştir. Kendi konutunda oturanların oranında bir düşüş görülmekle birlikte, konut halen Türkiye’deki en yaygın yatırım araçlarından birisidir.

2009’dan 2013’e kadar sürekli bir artış sergileyen konut piyasasının, hali hazırda yüksek olan fiyatların kurda yaşanan belirsizliklerle birleşmesi nedeniyle durgunluğa gireceğini düşünmekteyiz. Alt ve orta gelir gruplarını hedefleyen konut projelerine halen ihtiyaç duyulan İstanbul’da, uzun vadede bu projelerin fiyatlarında düşüş beklemiyoruz. Mevcut projelerin fiyatlarında her zaman bir artış söz konusu iken, yeni başlayan projelerin fiyatları bitmek üzere olan projelerin altında kalmaktadır.

2013 yılında büyüyen şirketlerin genişleme ve nitelikli projelerde yer alma isteği, ofis piyasasını arz ve talep doğrultusunda olumlu yönde etkiledi. A sınıfı binalarda yaklaşık 340 bin m<sup>2</sup> kiralama ve kurumsal satış işlemi gerçekleşti. Bir önceki seneye göre gerçekleşen işlem hacminin %45 oranında artmış olması, piyasanın en belirgin göstergesi oldu. İstanbul Ofis Pazarı’nda gerçekleşen işlem büyüklüğünün her yıl artması, yatırımcı ve geliştiricinin ofis pazarına olan ilgisini arttırdı. Artan talep, geliştiricileri ofis projesi geliştirmeye yönelik cesaretlendirmeye devam etti. 2012 yılına göre %16 artış göstererek, 2013 yılı sonu itibariyle A sınıfı ofis stoku toplam 3.2 milyon m<sup>2</sup>’ye ulaştı.

İpotekli konut kredilerinin hacmi 2005’den itibaren önemli bir artış kaydetmiştir. Ancak konut kredileri hala ana finansman kaynağı değildir. Türkiye istatistik Kurumu tarafından yayımlanan Konut Satış İstatistikleri incelendiğinde ipotekle alınan konut sayısının toplam satın alınan konut sayısına oranının Türkiye’de %42, İstanbul’da %47 seviyesinde olduğu gözlemlenmektedir. Aralık itibariyle ülke genelinde 52.200 milyon ABD Doları konut kredisi kullanılmıştır. Bu oran toplam kredilerin %10’unu teşkil etmektedir. 2013 yılında konut kredisi faiz oranları TL bazında aylık %0.86 seviyesine yükselirken, kredi hacmi de %7,7 oranında artış göstermiştir. Önümüzdeki aylarda iç talep ve faiz oranları dengesi konut kredilerinin yönünü belirleyecektir.

## **4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER**

### **4.1. HALKA ARZ**

Şirketimiz 16-17 Nisan 2013 tarihleri arasında halk arzını gerçekleştirmiş ve 24 Nisan 2013 tarihinden itibaren payları borsada işlem görmeye başlamıştır.

Halka arzda mevcut ortaklara ait 11.000.000 TL nominal tutarlı paya ilave olarak sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen 2.000.000 TL nominal tutarlı pay olmak üzere toplam 13.000.000 TL nominal tutarlı pay halka arz edilmiştir. Pay başına 2,73 TL olarak belirlenen ve sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle gerçekleşen halka arzın toplam tutarı 35.490.000 TL olmuştur. Bu tutarın 5.460.000 TL’lik bölümü sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen paylar karşılığında Şirketimiz hesaplarına geçmiştir. Böylece Nisan ayı sonu itibarı ile 52.000.000 TL çıkarılmış sermayeye ve %25 halka açıklık oranına ulaşılmıştır.

### **4.2. KAĞITHANE 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.3. 2012 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2012 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 26.06.2013 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2012 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesine,
- Oluşan 95.767.277 TL tutarındaki net dönem karının 3.949.322,49 TL'lik kısmının birinci tertip yasal yedek olarak ayrılması ve kalan 91.817.954,51 TL'lik tutarın ise dağıtılmayarak olağanüstü yedeklerde bırakılmasına,
- Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan "Genel Kurulun Çalışma Esas ve Usulleri Hakkındaki İç Yönerge"nin kabul edilmesine,
- 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yapılan değişiklikler muvacehesinde, Şirketin Ana Sözleşmesinin 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 13, 14, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 35. maddelerinin tadiline ve Geçici 1, Geçici 2, Geçici 3 ve Geçici 4. maddelerinin esas sözleşmeden çıkarılmasına ve
- Yönetim kurulu üyelerinin aynen bir yıl süreliğine yeniden atanmasına,

karar verilmiştir.

### 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

#### 5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

			<i>Yeniden Düzenlenmiş (*)</i>	
			<i>Bağımsız denetim'den</i>	
			<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
		<b>Dipnot Referans ları</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2013</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012</b>
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>			<b>30.087.317</b>	<b>33.843.525</b>
Nakit ve nakit benzerleri		6	9.382.543	746.868
Finansal yatırımlar		7	17.921.039	30.815.447
<b>Ticari alacaklar</b>			<b>1.303.060</b>	<b>993.997</b>
	- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	-	-
	- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1.303.060	993.997
<b>Diğer alacaklar</b>			<b>1.197.096</b>	<b>1.053.293</b>
	- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	1.016.618
	- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1.197.096	36.675

Stoklar			-	-
Peşin ödenmiş giderler		11	218.214	229.894
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		26	45.061	-
Diğer dönen varlıklar		17	20.304	4.026
<b>Duran varlıklar</b>			<b>323.349.132</b>	<b>171.376.220</b>
Ticari alacaklar		8	-	-
Şerefiye		3	-	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar			-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		12	322.844.279	171.328.320
Maddi duran varlıklar		13	50.423	37.532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		14	9.680	10.368
Peşin ödenmiş giderler		10	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		26	444.750	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>			<b>353.436.449</b>	<b>205.219.745</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			<b>158.212.355</b>	<b>8.206.366</b>
Kısa vadeli borçlanmalar		8	145.487.554	119.416
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		8	9.825.372	7.428.538
<b>Ticari borçlar</b>			<b>770.257</b>	<b>291.582</b>
- İlişkili taraflara ticari borçlar		5	213.419	8.295
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		9	556.838	283.287
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		16	49.720	42.050
<b>Diğer borçlar</b>			<b>1.575.039</b>	<b>168.059</b>
- İlişkili taraflardan diğer borçlar		5	6.978	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		10	1.568.061	168.059
Ertelenmiş gelirler		11	151.235	116.259
Kısa vadeli karşılıklar			<b>353.178</b>	<b>40.462</b>
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		16	31.305	40.462
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		16	321.873	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			<b>3.673.545</b>	<b>11.151.272</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		8	3.380.463	11.029.715
<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>		10	<b>247.686</b>	<b>110.060</b>
- İlişkili taraflardan diğer borçlar		5	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		10	247.686	110.060
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar		16	15.856	11.497
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		26	29.540	-



<b>Özkaynaklar</b>			<b>191.550.549</b>	<b>185.862.107</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			<b>191.989.358</b>	<b>185.862.107</b>
Ödenmiş sermaye		18	52.000.000	50.000.000
Paylara ilişkin primler / iskontolar		18	2.092.708	-
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	- Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/kayıplar		462	712
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	- Yabancı para çevrim farkları		1.394	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		18	4.034.948	-
Geçmiş yıl karları / (zararları)		18	131.827.159	40.094.830
Net dönem karı / (zararı)			2.032.687	95.766.565
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>			<b>(438.809)</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>			<b>353.436.449</b>	<b>205.219.745</b>

## 5.2. KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2013 - 31 Aralık 2013 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		<i>Bağımsız denetim'den</i>	
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Geçmiş Dönem</b>
		<b>01.01.- 31.12.2013</b>	<b>01.01.- 31.12.2012</b>
		<b>Dipnot Referans ları</b>	
Hasılat	19	12.234.241	90.031.792
Satışların maliyeti (-)	19	(2.221.090)	(20.224.916)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>		<b>10.013.151</b>	<b>69.806.876</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(2.703.492)	(2.714.627)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(190.500)	(357.629)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	21	9.461.996	6.916.547
Diğer faaliyet gelirleri	22	1.100.405	3.294.403
Diğer faaliyet giderleri (-)	22	(152.720)	(5.116.840)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>17.528.840</b>	<b>71.828.730</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	7.287.662	-
Yatırım faaliyetlerinden	23	-	(3.508)

giderler (-)				
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	21	-	-	
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>24.816.502</b>	<b>71.825.222</b>	
Finansman gelirleri	24	1.409.118	31.677.502	
Finansman giderleri (-)	25	(25.077.468)	(7.736.159)	
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>1.148.152</b>	<b>95.766.565</b>	
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)</b>		<b>411.613</b>	-	
Dönem Vergi Gideri/Geliri	26	-	-	
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	26	411.613	-	
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.559.765</b>	<b>95.766.565</b>	
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>1.559.765</b>	<b>95.766.565</b>	
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(472.922)	-	
Ana Ortaklık Payları		2.032.687	95.766.565	
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	27	<b>0,0395</b>	<b>1,9153</b>	
<b>Diğer kapsamlı gelir:</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		462	712	
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>				
Yabancı para çevrim farkları		2.102	-	
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>2.564</b>	<b>712</b>	
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>1.562.329</b>	<b>95.767.277</b>	
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(472.214)	-	
Ana Ortaklık Payları		2.034.543	95.767.277	

### 5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

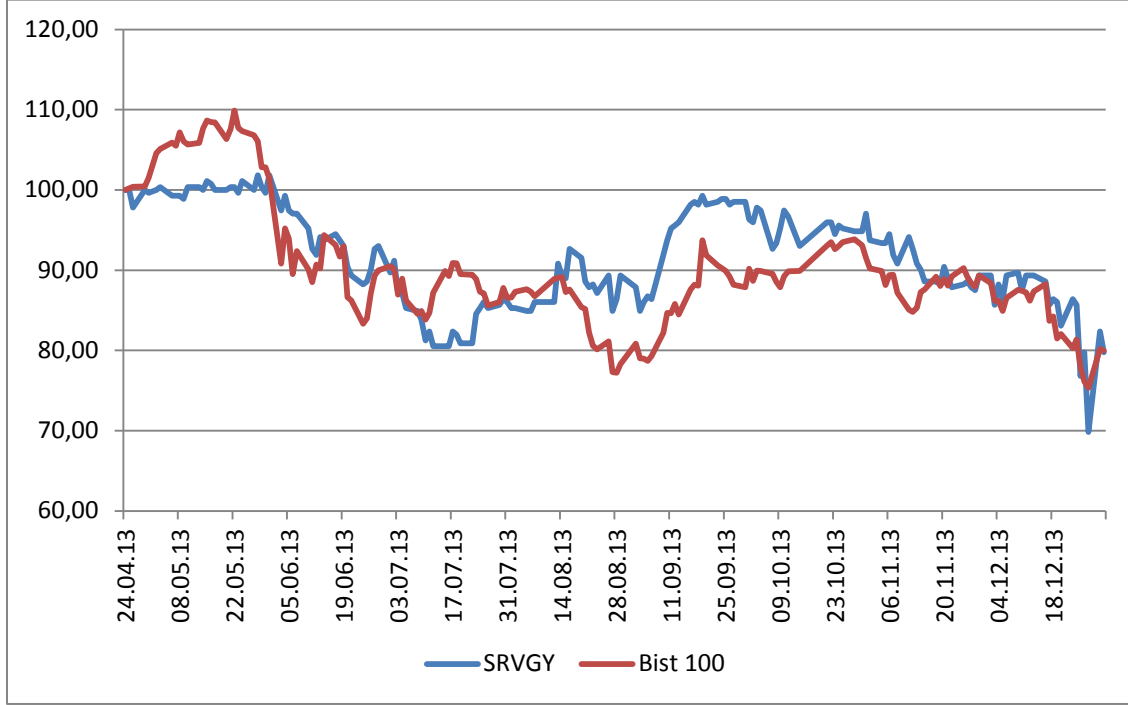
<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>		<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	24,735,329	30,815,447	
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	180,804,666	171,328,320	
C	C İştirakler	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	<b>Diğer varlıklar</b>	<b>1,357,568</b>	<b>3,075,978</b>	
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>206,897,563</b>	<b>205,219,745</b>	
E	Finansal borçlar	13,240,684	18,577,669	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	5,973	-	
I	Özkaynaklar	192,506,934	185,862,107	
	Diğer kaynaklar	1,143,972	779,969	
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>206,897,563</b>	<b>205,219,745</b>	
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>		<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	6,814,290	746,868	
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	Gayrinakdi krediler	-	-	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
		<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>	<b>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
	Portföy Sınırlamaları	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>	
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)	87%	83%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	12%	15%	<%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	7%	10%	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	3%	0%	<%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 yurtiçinde yaşanan toplumsal olaylarla birlikte Borsa İstanbul'da

işlem gören şirketlerde büyük kayıplar yaşanmış ve Şirketimiz hisse senedi performansı da bu gelişmelerden olumsuz olarak etkilenmiştir. Netice olarak 2.73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.12.2013 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,17 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

### 1. Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne Uyum Beyanı

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 ilkelere Şirketimiz tarafından uygulanamayanlar ile ilgili açıklamalar Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu'nun ilgili bölümlerinde yer almaktadır.

### BÖLÜM I - PAY SAHİPLERİ

#### 2. Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi

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	212-227 99 68	fatih.dogan@servetgyo.com.tr
Abdurrahman Ayaz	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş-İSTANBUL	0212-310 27 10	212-227 99 68	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.

2013 yılı içinde Pay Sahipleri İlişkiler Birimi aktif olarak çalışmış, yıl içinde pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. 2013 yılı faaliyet dönemi içinde pay sahipleri tarafından telefon sorulan 5 adet soruya Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

#### 3. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında pay sahipleri arasında ayrım 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 amacıyla 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 2013 yılında gerçekleşen genel kurul toplantısında özel denetçi tayini talebi olmamıştır.

#### 4. Genel Kurul Toplantıları

Şirketimizin 2012 yılına ilişkin olağan genel kurul toplantısı 20.06.2013 tarihinde 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 30.05.2013 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, esas sözleşme tadil metni tasarısı, genel kurul onayına sunulacak olan "Genel Kurulunun Çalışma Esas Ve Usulleri Hakkında İç Yönerge" metni 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 hakimiyetini elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, üst düzey yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı 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 37.049.999 TL nominal tutarlı kısmı (%71,25) 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 yönetim kurulunca önerilen bağış ve yardım politikası genel kurulun onayına sunulmuş ve genel kurulca kabul edilmiştir. 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 10.07.2013 tarih ve 8360 sayılı baskısında da ilan edilmiştir.

#### **5. 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 öngörecektir 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.

## **6. Kâr Payı Hakkı**

Şirketimizin benimsediği kâr dağıtım politikasına faaliyet raporunda ve Şirketimizin internet sitesinde yer verilmiştir. Ana sözleşmede kâr dağıtım imtiyazı söz konusu değildir. Yönetim Kurulu rapor tarihi itibarıyla temettü ödemesine ilişkin bir karar almamıştır.

## **7. Payların Devri**

Şirketimiz ana sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan hükümler bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM II - KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK**

### **8. Bilgilendirme Politikası**

Şirketimizin benimsediği bilgilendirme politikasına faaliyet raporunda yer verilmiş olup söz konusu politika Şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmuştur. Bilgilendirme politikasının yürütülmesinden Yatırımcı İlişkileri Birimi sorumludur. Kamuya açıklanacak bilgiler, açıklamadan yararlanacak kişi ve kuruluşların karar vermelerine yardımcı olacak şekilde, zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir ve düşük maliyetle kolay erişilebilir biçimde "Kamuyu Aydınlatma Platformu" ([www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr)) ve Şirketimizin internet sitesinde kamunun kullanımına sunulmaktadır.

2013 yılı içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda 18 adet özel durum açıklaması yapılmıştır. Yapılan açıklamalar arasında ertelenmiş, zamanında yapılmamış olan bir özel durum açıklaması bulunmamaktadır.

### **9. Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketimiz, pay sahiplerinin bilgilendirmesinin maksimum düzeyde sağlanması için [www.servetgyo.com.tr](http://www.servetgyo.com.tr) adresli internet sitesini hem Türkçe hem de İngilizce olarak aktif olarak kullanmaktadır. Şirket internet sitesinde Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde belirtilen hususlara yer verilmiştir.

### **10. Faaliyet Raporu**

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

## **BÖLÜM III. MENFAAT SAHİPLERİ**

### **11. 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.

### **12. 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 bilgilenmesini 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.

### **13. 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.

#### 14. 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 IV - YÖNETİM KURULU

#### 15. Yönetim Kurulu'nun 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
Ömer Faruk ÇELİK	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 30.05.2013 tarihli raporuyla 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.

#### **16. Yönetim Kurulu'nun Faaliyet Esasları**

Yönetim kurulunun toplantıya daveti, gündemin belirlenmesi toplantı ve karar nisapları Şirketimiz esas sözleşmesinde düzenlenmiştir. Şirketimiz Yönetim Kurulu, 2013 yılı içinde 31 kez toplanmış ve bu toplantılarda 45 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.

#### **17. Yönetim Kurulu'nda 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: 31.012014)
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.

#### **18. Risk Yönetim 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 yansıtabilecek 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. Kiralamasını 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 suiistimalleri 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 sürece 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 muhasebeleştirilmektedir. 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, bildirme ve diğer evraklar arşivlenmektedir.

## **19. Şirket'in 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.

## **20. 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.

2013 yılında Yönetim Kurulu Üyelerine ve yöneticilere borç verme, kredi verme, lehine kefalet verme vb. işlemler olmamıştır.