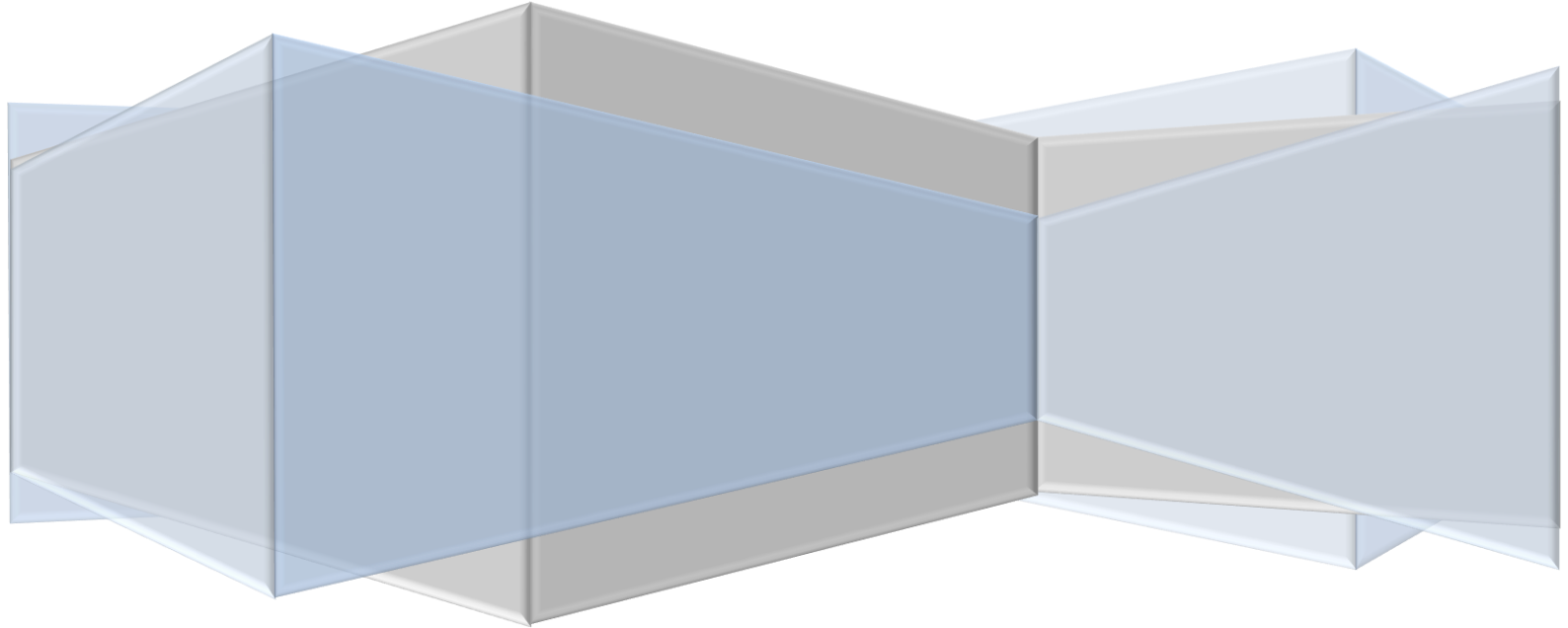


**SERVET GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

**01.01.2017 – 30.06.2017 Dönemi**





## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Yönetim Kurulu'na,

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 18 Ağustos 2017 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

  
Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 18 Ağustos 2017

# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	4
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	5
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	5
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	8
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	8
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	9
2.7 İŞTİRAKLER.....	9
2.7.1 SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....	9
2.7.2 DEKS YATIRIM A.Ş.....	10
2.7.3 DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	10
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	12
3.1 OFİS PAZARI.....	12
3.2 PERAKENDE PAZARI.....	12
3.3 ENDÜSTRİYEL PİYASA.....	13
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	14
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	14
4.2 BEYLİKDÜZÜ ARSASI.....	14
4.3 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	14
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	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.

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Deposite Sosyal Tesisleri, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi' dir. Ayrıca, Şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne, denk gelen paylara ve Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve 6.250.000 TL sermayeli şirketin paylarının %67,6'sına sahip durumdadır. Deks Yatırım ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 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	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Ömer Faruk Çelik	B	529.350	1,02%
Nuran Çelik	B	1.950.000	3,75%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%
Diğer	B	3.337.679	6,42%
TOPLAM	-	52.000.000	100,00%

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

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

### 1.4 YÖNETİM KURULU

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

Adı Soyadı	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	
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.

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



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

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



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



## 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 büyütme amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı içerisinde halka arzını da gerçekleştirmiş olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

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

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

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

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

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

## 1.6 KOMİTELER

### 1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş ve başkanlığına Kerem Alkin, üyeliğine ise Mehmet Haluk Öztürk atanmıştır. Diğer yandan Yönetim Kurulu'nun 31.01.2014 tarih ve 1 sayılı kararı ile Şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Fatih Doğan da kurumsal yönetim komitesi üyeliğine atanmıştır.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

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

### 1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu'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.



## 1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Fatih Doğan	Abdurrahman Ayaz
Adres	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL
Telefon	212 310 2716	212 310 5334
Faks	212 2582499	212 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.

## 1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımını ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabılır 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 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	Beylikdüzü Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	30.186	83.554
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.978	21.024	8.430	23.505	-	181.892
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	179,257,010	53,111,536	43,518,914	16,860,000	25,800,000	85.730.000	404.277.460
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	12,551,573	4,076,002	2,761,902	1,373,753	-	-	20,763,230
Doluluk Oranı (31.12.2015)	94%	100%	72%	100%	17%	-	84%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	14.685	57.405
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.527	11.974	6.407	11.435	-	146,298
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>179,257,010</b>	<b>31,866,922</b>	<b>24,784,022</b>	<b>12,813,600</b>	<b>12,551,700</b>	50.580.700	<b>311.853.954</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>12,551,573</b>	<b>2,445,601</b>	<b>1,572,903</b>	<b>1,044,052</b>	-	-	<b>17,614,129</b>

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında;

- 1- 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 30.06.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,70 TL ve buna göre toplam değeri 15.298.448 TL'dir.
- 2- Ayrıca Şirketimiz Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve 3.586.000 TL'si ödenmiş olmak üzere 6.250.000 TL sermayeli şirketin %67,6'sına, Deks Yatırım A.Ş. ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deks Yatırım A.Ş. kuruluşunu takiben 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 itibariyle söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deks Yatırım A.Ş şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak %63,54'üne sahip duruma gelmiştir.

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



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

İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, ikitelli 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 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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 22.447,94 m<sup>2</sup> 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](http://www.sinpasgyo.com.tr) adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payınının 30.06.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,70 TL ve buna göre toplam değeri 15.298.448 TL'dir.

## 2.7.2 DEKS YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks Yatırım Anonim Şirketi"ne %53,6 oranında iştirak etmeye karar vermiştir. Bu kapsamda, Deks A.Ş. 250.000 TL sermayeli olarak kurulmuş ve kuruluşu 02.12.2013 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Deks A.Ş. 13.05.2016 tarihli Genel Kurulu'nda sermayesinin 6.250.000 TL'na çıkarılmasına karar vermiştir. Şirketimizin bu sermaye içerisinde yer alan 3.350.000 TL lik hissesi; Kasım 2016 döneminde diğer ortaklardan almış olduğu hisselerle beraber toplam 4.225.000 TL yükselerek, bugün itibariyle Deks Yatırım A.Ş. 'nin %67,60 oranında ortağı haline gelmiştir. Deks Yatırım A.Ş. nin 30.06.2017 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	4.225.000	67,60%
Avni Çelik	A	275.000	4,40%
Ahmet Çelik	A	125.000	2,00%
Hüseyin Altaş	B	875.000	14,00%
Berkem Ertem	B	750.000	12,00%
<b>Toplam</b>		<b>6.250.000</b>	<b>100%</b>

Deks Yatırım A.Ş. Şirketimiz ve diğer yatırımcıların, Almanya'da bulunan Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise birlikte yatırım yapmalarını sağlamak üzere kurulmuştur. Bu yatırımdaki esas amaç, ortaklarımızla birlikte söz konusu tesisin mülkiyetine sahip olmak ve söz konusu tesisten kira geliri elde etmektir. Bu amaca ulaşmak için çeşitli finansal ve yönetsel ihtiyaçlar nedeniyle biri Almanya'da (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle OSWE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks A.Ş. ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Bugün itibariyle; şirketimizin Deks A.Ş.'deki payının %67,60 ve Deks A.Ş.'nin OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %63,54 olmuştur.

## 2.7.3 DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 30.12.2016'dır. 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	Beylikdüzü Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	30.186	83.553
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.978	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	179,257,010	53,111,536	43,518,914	16,860,000	25,800,000	85.730.000	404.277.460
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	12,551,573	4,076,002	2,761,902	1,373,753	-	-	20,763,229
Doluluk Oranı (31.12.2015)	94%	100%	72%	100%	17%	-	84%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	14.685	57.406
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.527	11.974	6.407	11.435	-	146,298
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>179,257,010</b>	<b>31,866,922</b>	<b>24,784,022</b>	<b>12,813,600</b>	<b>12,551,700</b>	50.580.700	<b>311.853.953</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>12,551,573</b>	<b>2,445,601</b>	<b>1,572,903</b>	<b>1,044,052</b>	-	-	<b>17,614,129</b>

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

GAYRİMENKULÜN ADI	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	Beylikdüzü Arsası
-------------------	--	--	--	--------------------------------	-------------------------	--------------------------------	--------------------------	-------------------

#### Gelir Yöntemi

Baz Alınan Alan (m2)	19,162	44,950	64,112	30,879	20,924	8,430		30.186
Birim Kira (Aylık)	24.70	12.74	16.31	11.00	11.00	13.58		
Yıllık Kira	5,679,617	6,871,956	12,551,573	4,076,002	2,761,902	1,373,753		
İskonto Oranı	7.70%	7.70%	7.50%	7.00%	7.00%	8.00%		11,10%
Sonuç	73,761,257	89,246,182	163,007,439	58,228,594	39,455,743	17,171,910		92.405.484

#### Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Yapı/Arsa Alanı(m2)	97.955	97.955	30.879	21,024	8,430	23,505	30.186
Birim Fiyat	1.830	1.830	1.720	2,070	2,000	1.050	
Sonuç	179,257,010	179,257,010	53.11.536	43,518,914	16,860,000	24,679,820	85.728.240

#### Maliyet Yöntemi

Arsa Alanı (m2)						6,786	
Arsa Birim Değeri						1,910	
Arsa Değeri						12.960.687	
Yapı Alanı (m2)						23,505	
Yapı Birim Değeri						600	
Yapı Değeri						14102754	
Sonuç						27,063,441	

<b>Takdir Edilen Nihai Satış Değeri</b>	<b>179,257,010</b>	<b>179,257,010</b>	<b>53.111,536</b>	<b>43,518,914</b>	<b>16,860,000</b>	<b>25,800,000</b>	<b>85.730.000</b>
---	--------------------	--------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------



### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

#### 3.1 OFİS PAZARI

##### Genel Bakış

2017 ikinci çeyrekte, geçen sene aynı dönemin yaklaşık iki katına denk gelen 82.774 m2 yeni ofis alanı tamamlanarak piyasaya girmiştir. Buna ek olarak 2017 ikinci çeyrekte yeni kiralamalarda bir önceki çeyreğe göre %19,3, geçen yıla göre ise %72,5 oranında artış kaydedilmiştir. Nisan referandumu ardından bir süredir devam eden siyasi belirsizliğin de ortadan kalkmasıyla, ekonomik güven endeksi Haziran 2017 itibarıyla 98,9 seviyesine gelmiştir; bir önceki ay ile kıyaslandığında %1,6 oranında bir düşüş kaydedilmiş olsa da, bu oran hala 1. çeyrek seviyesinin üzerindedir. Ekonomik güven endeksinin 1. çeyreğe kıyasla artması orta düzeyli ekonomik iyileşmenin göstergesi olup ofis pazarında kiralama aktivitelerinin ve yatırımların önünü açabilecek bir gelişme olarak düşünülebilir. Ancak %11,7 seviyesindeki işsizlik oranı ve hala iki basamaklı seyreden enflasyon seviyesi ile döviz kurlarında belirli bir düzeyde devam eden dalgalanmaların birincil kiralaları ve talebi etkilediğinin altı çizilmelidir.

##### Kullanıcı Odağı

Yılın ikinci çeyreğinde 69.571 m2 toplam kiralama işlemi gerçekleştirmiş olup, bu işlemlerin yaklaşık yarısını yeni kiralamalar, diğer yarısını ise sözleşme yenilemeleri oluşturmuştur. Metrekare bazında anlaşmaların %53'ü MİA bölgesinde, %5'i MİA dışında kalan Avrupa yakasında ve %42'si Anadolu yakasında gerçekleşmiştir. MİA dışında kalan Avrupa yakasında gerçekleşen işlemler bir önceki çeyrek ile kıyaslandığında kiralama işlem hacminin neredeyse üçte birine düştüğü saptanmıştır. Anadolu yakasında ise işlemler çoğunlukla Ümraniye'de gerçekleşmiştir.

2017 2. çeyrekte gerçekleşen en büyük yeni kiralama işlemleri; KPMG (7.744 m2, İş Kule 3, Levent), Ferrero (4.300 m2, Barbaros Plaza, Beşiktaş), General Electric (3.195 m2, Orjin Plaza, Maslak) ve Itelligence (3.188 m2, Ümraniye) olmuştur. Boşluk oranı ise, toplamda bu dönem için, geçen dönemle aynı seviyelerde seyredip, %21'de sabit kalmıştır. Alt Pazar boşluk oranları ayrıntılı olarak incelendiğinde Ataşehir-Kozyatağı-Göztepe-İçerenköy ve Kavacık bölgelerindeki boşluk oranlarında - arzın artmasından dolayı - anlamlı bir yükselme olduğu, buna karşın Levent, Maslak ve Kâğıthane bölgelerinde ise azalma olduğu kaydedilmiştir.

##### Genel Görünüm

Finansal anlamdaki olumlu gelişmelerin ekonomik büyümeyi kısa vadede iyileştirmesi beklenmektedir - ve bu durumun özel yatırımlarda da yükselişe neden olması umulmaktadır - fakat belirli bir oranda da olsa devam eden döviz kurlarındaki dalgalanmalar ve yüksek işsizlik seviyesinden dolayı kiralaların gelecek dönemlerde düşmeye devam etmesi beklenmektedir.

#### 3.2 PERAKENDE PAZARI

##### Genel Bakış

Türkiye ekonomisi, 2017'nin ilk çeyreğinde %5 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme göstermiş olsa da, bu büyüme oranı 2010-2016 dönem ortalamasının oldukça altında kalmıştır. Haziran 2017'de bir önceki aya oranla %1,6 azalmış olan ekonomik güven endeksi 98,9 puanla halen daha 2017 ilk çeyrek seviyesinin üzerinde seyretmektedir. Aynı dönemde, tüketici güven endeksi 70 (Mayıs ayı puanı 72,8), hizmet sektörü güven endeksi 98,8 (Mayıs ayı puanı 102,2) ve perakende ticaret sektörü güven endeksi 100,7 puana (Mayıs ayı puanı 104,8) düşmüş olsalar da, yine 2017 ilk çeyrek seviyelerinin üstündedirler. Bütün bunlara ve Mayıs ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre ziyaretçi sayısının %5,8'lik düşüşüne rağmen, AYD/Akademetre endeksine göre AVM cirolarında %10,3'lük bir artış olduğu kaydedilmiştir. 2. çeyrekte büyük bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

## **Kullanıcı Odağı**

1. çeyrek ile benzer şekilde 2017 2. çeyrekte de perakende markalarının büyüme eğilimi zayıf kalmıştır. Under Armour, MAC Cosmetics, Kiko Milano ve NYX Professional Make Up İzmir Optimum Outlet Center'da yeni mağaza açılışlarını gerçekleştirmişlerdir. Buna ek olarak Japon markası Miniso büyüme stratejisini uygulamaya devam ederek İstanbul Akasya ve Akbatı'da iki yeni mağaza daha açmıştır. Galeries Lafayette ise Türkiye pazarına giriş yaparak ilk mağazasını Emaar Square'de hizmete sokmuştur.

2017 2.Ç'te, bir önceki çeyrekteki açılış hacminin 5 kat fazlası ile yaklaşık 424.500 m2 yeni AVM operasyona başlayarak, alışveriş merkezi arzının ciddi bir ivme kazanmasını sağlamıştır. İstanbul'da Emaar Square (150.000 m2), Bursa'da Sur Yapı Marka (75.000 m2), Park Adana (65.000 m2) ve M1 Adana büyütme çalışması (15.000 m2), Erasta Edirne (34.102 m2), Mall of Antalya (42.000 m2), Novada Menemen (20.000 m2), NG Sapanca Bedesten (15.000 m2) ve Novada Ordu (8.400 m2) 2017 2. çeyrekte pazara giriş yapan AVM'lerdir.

## **Genel Görünüm**

2017 yılının başından itibaren hükümet tarafından alınan tedbirler Türkiye ekonomisini güçlendirmiştir. Her ne kadar enflasyon iki haneli rakamlarda kalmayı sürdürse de yılın geri kalanında tüketim harcamalarının hızlanacağı düşünülmektedir. Bu perspektifte ülke ekonomisinin yılbaşında öngörülenden daha iyi bir performans ile seneyi tamamlayabileceği düşünülebilir.

### **3.3 ENDÜSTRİYEL PİYASA**

#### **Genel Bakış**

Nisan 2017'de ihracat ve ithalat geçen yılın aynı ayına oranla sırasıyla %7,4 ve %9,9 oranında yükselmiştir. Dolayısıyla, dış ticaret açığı bir önceki yıla kıyasla %16,7 oranında artış göstermiştir. Beklentiler çerçevesinde Mart ayında cari açık, geçen yılın aynı ayına oranla %17,9 azalmıştır. Dış ticaret açığındaki düşüş bu gelişmeye yol açmıştır.

2017 yılının başından itibaren artış eğiliminde olan ve Nisan ayında zirveye ulaşan yıllık TÜFE, Haziran ayında %10,90'a gerilemiştir. Aynı dönemde, hızla yükseliş sergileyen Yİ-ÜFE (Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi) ise TÜFE'ye benzer olarak gerilemiş ve %14,87 olarak gerçekleşmiştir. Bilhassa enerji fiyatlarındaki düşüş ve Türk Lirası bazında emtia fiyatlarında görülen gerileme Yİ-ÜFE'yi belirleyen ana unsurlar olmuştur.

## **Kullanıcı Odağı**

Eldeki verilere göre, 2017 ikinci çeyrekte tahmini 293.720 m2 depo ve lojistik alan kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Kamu ve lojistik şirketleri 2017'nin ikinci yarısında en aktif kullanıcılar olmuştur. İkinci çeyreğin önemli işlemleri arasında Boyner (110.600 m2, Gebze/Kocaeli), Ceva Lojistik (29.000 m2, Gebze/Kocaeli ve 23.100 m2, Tuzla/İstanbul), LC Waikiki (20.000 m2, Silivri/İstanbul), Erport (20.000 m2, Esenyurt/İstanbul), DHL (15.000 m2, Esenyurt/İstanbul), Rossman (11.600 m2, Çayırova/Kocaeli), Sürat Kargo (11.400 m2, Esenyurt/İstanbul), Alışan Lojistik (10.500 m2, Gebze/Kocaeli), Mobiljet (10.000 m2, Antalya), Oplog Lojistik (8.803 m2, Dilovası/Kocaeli), ve Damco Lojistik (6.659 m2, Esenyurt/İstanbul) yer almaktadır.

## **Genel Görünüm**

Referandum sonrası Türkiye ekonomisinde görülen canlanma yatırımlar üstünde olumlu etkilerini göstermeye başlamıştır. Fakat yine de döviz kurlarındaki dalgalanmalar yüzünden piyasada - özellikle kiralılar üzerinde - bir baskı söz konusu olacaktır.

**Kaynak: Colliers -Turkey Real Estate Türkiye - Pazar Analizi İkinci Çeyrek 2017**

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

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

İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m2 inşaat alanına sahip yapıyı KDV hariç 21.000.000 TL bedelle Şirketimize satmayı ve Şirketimiz de aynı bedelle satın almayı vaat etmiştir. Söz konusu sözleşme Sinpaş Yapı'nın inşaat için gereken her türlü izni ve yapı ruhsatlarını alması halinde geçerlilik kazanacak, bu şartlar yerine getirilene kadar Servet GYO tarafından Sinpaş Yapı'ya herhangi bir ödeme yapılmayacak ve bu şartlar yerine getirilene kadar Sinpaş Yapı Servet GYO'dan işbu sözleşme kapsamında herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Herhangi bir sebeple söz konusu şartların sağlanamayacağı kesinleşirse veya sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Servet GYO'nun bu yatırımı yapmasına Kurul tarafından izin verilmez ise sözleşme yürürlüğe girmeden sona ermiş olacaktır.

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

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmıştır, 30.06.2017 tarihi itibarıyla yapılmış olan çalışmanın yekunu; 6.199.440 TL dir. Ayrıca yüklenici firmaya yapılan toplam avans ödemesi 9.563.272 TL dir. Bu bağlamda kaba inşaat işleri tamamlanmış olup işbu rapor tarihi itibarıyla inşaat devam etmektedir.

### 4.2 BEYLİKDÜZÜ ARSASI

2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 30.186 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca geliştirilecek projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilecek olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır. 30.12.2016 Tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda söz konusu arsanın ekspertiz değeri 85.730.000 TL olarak takdir edilmiştir. 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır.

### 4.3 2016 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2016 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 13.04.2017 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2016 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- 2016 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan 40.102.331,00 TL, net dönem karından; 277.778,77 TL'nin genel kanuni yedek akçe ayrılarak, kalan 39.824,552,23 TL'nin dağıtılmayarak olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına,
- 2016 yılında yapılan bağış ve yardımların müzakere edilerek 2017 yılı bağış ve yardımları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2016 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Fatih Kıvanç, Mehmet Haluk ÖZTÜRK' ün 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Mehmet Fatih Keresteci ve Kerem ALKIN' in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "PWC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş Genel Kurul'un onayıyla 2017 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
	Not	geçmiş	geçmiş
	referansları	30.Haz.17	31.Ara.16
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>32.976.684</b>	<b>37.653.399</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	12.458.943	20.050.022
Finansal yatırımlar	5	15.298.448	12.654.002
Ticari alacaklar	7	4.190.418	3.741.659
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25	1.427.108	935.707
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.763.310	2.805.952
Diğer alacaklar	8	439.215	434.382
Peşin ödenmiş giderler	9	203.105	740.688
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23	2.253	5.997
Diğer dönen varlıklar	16	384.302	26.649
<b>Duran varlıklar</b>		<b>595.096.394</b>	<b>560.581.466</b>
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	5.670.382	3.839.802
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	573.032.790	547.677.533
Maddi duran varlıklar		471.804	515.017
Maddi olmayan duran varlıklar		36.886	38.543
Peşin ödenmiş giderler	9	15.765.912	8.217.402
Ertelenmiş vergi varlığı	23	22.620	197.169
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>628.073.078</b>	<b>598.234.865</b>

<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>66.001.420</b>	<b>65.899.415</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	3.075.237	2.796.277
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	43.099.816	38.174.873
Ticari borçlar	7	10.143.537	16.413.705
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	6.389.864	10.037.307
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.753.673	6.376.398
Diğer borçlar	8	4.803.600	4.451.880
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	66.290	88.460
Kısa vadeli karşılıklar	14	1.408.468	1.525.699
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	108.374	68.372
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.300.094	1.457.327
Ertelenmiş gelirler	15	27.479	29.428
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	3.376.993	2.419.093
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>209.370.853</b>	<b>198.872.463</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	166.875.104	159.357.068
Diğer borçlar	8	5.441.794	7.279.954
Uzun vadeli karşılıklar	14	92.771	77.557
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	92.771	77.557
Ertelenmiş gelirler	15	750.000	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	36.211.184	32.157.884
<b>Özkaynaklar</b>		<b>352.700.805</b>	<b>333.462.987</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>328.262.764</b>	<b>311.134.289</b>
Ödenmiş sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-6.436	-19.863
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17	-6.436	-19.863
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		17.209.727	11.653.492
-Yabancı para çevrim farkları		17.209.727	11.653.492
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	5.199.245	4.921.466
Geçmiş yıl karları		240.208.707	200.384.155
Net dönem karı		11.558.813	40.102.331
Kontrol gücü olmayan paylar		24.438.041	22.328.698
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>628.073.078</b>	<b>598.234.865</b>

## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2017 – 30 Haziran 2017 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30.Haz 2017	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30.Haz 2017	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30.Haz 2016	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30.Haz 2016
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	18	33.852.306	17.406.247	27.423.734	14.352.207
Satışların maliyeti (-)	18	-11.121.262	-5.956.128	-9.361.922	-4.756.907
<b>BRÜT KAR</b>		<b>22.731.044</b>	<b>11.450.119</b>	<b>18.061.812</b>	<b>9.595.300</b>
Genel yönetim giderleri (-)	19	-6.020.950	-2.239.324	-4.524.560	-2.446.820
Pazarlama giderleri (-)	19	-152.983	-42.824	-283.603	-125.569
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	1.616.838	1.382.707	960.399	619.774
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	-1.166.196	-409.758	-1.153.654	-713.900
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>17.007.753</b>	<b>10.140.920</b>	<b>13.060.394</b>	<b>6.928.785</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>17.007.753</b>	<b>10.140.920</b>	<b>13.060.394</b>	<b>6.928.785</b>
Finansman gelirleri	22	2.659.274	2.097.809	3.079.287	2.409.701
Finansman giderleri (-)	22	-4.113.439	-2.153.128	-4.039.254	-1.730.198
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>15.553.588</b>	<b>10.085.601</b>	<b>12.100.427</b>	<b>7.608.288</b>
Ertelenmiş vergi gideri	23	-1.885.432	-982.012	-3.013.346	-1.484.286
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>13.668.156</b>	<b>9.103.589</b>	<b>9.087.081</b>	<b>6.124.002</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>13.668.156</b>	<b>9.103.589</b>	<b>9.087.081</b>	<b>6.124.002</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		2.109.343	1.145.768	1.184.294	776.210
Ana ortaklık payları		11.558.813	7.957.821	7.902.787	5.347.792
Pay başına kazanç	24	0,2223	0,153	0,152	0,1028
<b>DIĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		13.427	-11.038	-10.811	3.500
<b>Kar veya zarar olarak yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
- Yabancı para çevrim farkları		5.556.235	1.884.062	407.830	-970.868
<b>DIĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>5.569.662</b>	<b>1.873.024</b>	<b>397.019</b>	<b>-967.368</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>19.237.818</b>	<b>10.976.613</b>	<b>9.484.100</b>	<b>5.156.634</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		2.109.343	1.145.768	2.181.343	1.248.514
Ana ortaklık payları		17.128.475	9.830.845	7.302.757	3.908.120



### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	15.488.640	13.408.266	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a)	269.671.572	265.113.055	
C	İştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	18.244.400	15.202.400	
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>18.195.153</b>	<b>10.516.352</b>	
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1a Tebliğ Md.31</b>	<b>321.599.765</b>	<b>304.240.073</b>	
E	Finansal borçlar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	19.284.009	2.796.277	
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-	
I	Özkaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	283.618.687	277.229.381	
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>18.697.069</b>	<b>24.214.415</b>	
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1a Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>321.599.765</b>	<b>304.240.073</b>	
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	-	-	
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	190.192	754.264	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	3.500	3.500	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a),(b)	83,85%	87,14%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	10,49%	9,40%	Azami %49
4	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a Tebliğ Md. 31	6,80%	1,01%	Azami %500
8	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	0,06%	0,25%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %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. 2013 Yılında 2.73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.06.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,47 TL olarak gerçekleşmiştir.