



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2011 – 30.06.2011 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

ŞİRKET PROFİLİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Gayrimenkul sektöründe 36 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu 2009 yılı içerisinde yeni bir yapılanmaya gitmiş ve ticari gayrimenkul portföyünün idaresine ve projelerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetlerini Servet GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

Şirket 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi ile Çelik & Yenil Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır. Söz konusu gayrimenkullerin satın alınması için Yapı Kredi N.V'den kredi kullanılmıştır.

2009 yılı sonunda aynı sermaye konulmak sureti ile üç adet ticari gayrimenkul daha portföye eklenmiştir. Yılsonunda hem aynı hem de nakdi sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Portföyde yer alan gayrimenkullerin işletmesi grup şirketlerinden olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Şirketin herhangi bir şubesi yoktur. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. önümüzdeki süreçte nitelikli gayrimenkul portföyünü daha da geliştirerek halka arzını en kısa sürede gerçekleştirmek ve böylece hızlı ve istikrarlı büyümesini sürdürmek azmindedir.

ORTAKLIK YAPISI

Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	6.000.000	10.91%
Avni Çelik	B	21.405.391	38.92%
Sinpaş Yapı	B	24.594.609	44.72%
Ayşe Sibel Çelik	B	599.997	1.09%
Ahmet Çelik	B	600.000	1.09%
Ömer Faruk Çelik	B	600.000	1.09%
Nuray Çelik	B	600.000	1.09%
Şenay Çelik	B	600.000	1.09%
Akif Güllü	B	1	0.00%
Kerem Alkin	B	1	0.00%
Mehmet Haluk Öztürk	B	1	0.00%
TOPLAM	-	55.000.000	100.00%

YÖNETİM KURULU

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

<u>Adı soyadı</u>	<u>Unvanı</u>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi ve Genel Müdür
Ömer Faruk Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi
Akif Gülle	Yönetim Kurulu Üyesi
Kerem Gülle	Yönetim Kurulu Üyesi

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 Üyesi Ve Genel Müdür



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, 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.

Ekrem Pakdemirli, 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.

ÜST YÖNETİM

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi Ve Genel Müdür

Sn. Ahmet Çelik Bey, Şirketimizin kuruluşundan itibaren yönetim kurulu üyeliğinin yanı sıra Genel Müdür'lük görevini de sürdürmektedir.

Fatih Doğan, Genel Müdür Yardımcısı-Mali İşler

1972 Yılında Adana'da doğan Sn. Fatih Doğan, 1994 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İşletme (İngilizce) Bölümünden mezun olmuş, 1995 Yılında İstanbul Üniversitesi İşletme İktisadi Enstitüsü Finansal Yönetim Programına (CPFM) devam etmiştir. 2000 yılında yine İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Muhasebe-Denetim Bölümünde yüksek lisansını tamamlamıştır. 1996 yılında Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'de başlayan iş yaşamına 2006 Yılından bu yana Sinpaş Grubunun çeşitli kademelerinde devam eden Sn. Fatih Doğan kuruluşundan bu yana Şirketimizde Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

İhsan Salar, Genel Müdür Yardımcısı- İşletme, Kiralama ve Pazarlama

1975 yılında İstanbul'da doğan Sn. İhsan Salar 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden mezun olmuş 2001 yılında ise aynı üniversitede yüksek lisansını tamamlamıştır. İş hayatına 1998 yılında başlamış olup 2004 yılından bu yana Sinpaş Grubunun çeşitli kademelerinde görev almıştır. Sn. İhsan Salar 2011 yılı başından itibaren Şirketimizde İşletme, Kiralama ve Pazarlama'dan sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı görevini sürdürmektedir.

ANA SÖZLEŞMEDE YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER

01.01.2011 tarihi ile 30.06.2011 tarihleri arasında esas sözleşmede herhangi bir değişiklik tescili yapılmamıştır. Ancak 03.05.2011 tarihinde yapılan 2010 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda Yönetim Kurulu seçimi de yapılmış olup bağımsız üyeler Ekrem Pakdemirli ve Osman Akyüz'ün yerlerine Akif Güllü ve Kerem Alkin seçilmişlerdir. Eski üyeler sahibi oldukları 1'er TL nominal değerli 1'er adet hisseleri yeni üyelere devretmek suretiyle ortaklık yapısından çıkmışlardır. Yeni ortaklık yapısı yukarıda belirtilmiştir.

YATIRIM STRATEJİSİ

Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini Servet GYO çatısı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütmek amacı ile kurulmuştur. En uygun zamanda halka arzını da gerçekleştirecek olan Şirket yeni ortaklarından da alacağı 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 olacaktır.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Servet GYO kar dağıtımını konusunda Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak hareket etmektedir.

TÜRKİYE TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş merkezleri yatırımları sürüyor

Perakende sektörü ve AVM pazarında canlılık yılın ilk ve ikinci çeyrek döneminde sürmüştür. Perakende sektöründe organize pazarın her alanı genişlerken, canlı iç talep ve harcama potansiyeli nedeni ile yabancı perakende markaların katılımı ve ilgisi artmaktadır. AVM yeni yatırımları İstanbul ve dışındaki Anadolu kentlerinin önemli bir bölümünde devam etmektedir. Kiralama talebi oldukça yüksek seyretmektedir. Yılın ikinci çeyreğinde açılan 11 yeni AVM'nin biri hariç geri kalanı üç büyük kentin dışındadır. Yılın ikinci yarısında önemli sayıda AVM tamamlanarak açılacaktır.

Türkiye Genelinde Alışveriş Merkezleri

DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	AÇILAN AVM KULLANILABİLİR ALAN (M2)	TOPLAM AVM SAYISI	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)
2009 Q2	5	129.000	224	4.906.959
2009 Q3	7	251.000	231	5.157.959
2009 Q4	7	368.700	238	5.526.659
2010 Q1	3	94.000	241	5.620.659
2010 Q2	7	147.500	248	5.768.159
2010 Q3	6	267.112	254	6.035.271
2010 Q4	7	250.000	261	6.285.271
2011 Q1	6	236.900	267	6.522.171
2011 Q2	11	350.725	278	6.872.896

2011 yılı ikinci çeyreğinde 10 AVM açıldı

Türkiye genelinde 2011 yılının ikinci çeyrek döneminde toplam 11 yeni AVM açılmıştır. Açılan yeni AVM'ler ile birlikte toplam AVM sayısı 278'e ulaşmıştır. 11 yeni AVM'nin toplam kiralananabilir alanı 350.725 m² olmuştur. Türkiye genelinde toplam kiralananabilir alan büyüklüğü 6.87 milyon m²'ye yükselmiştir.

Türkiye'de Tüketim Harcamaları

DÖNEM	HANE HALKI TÜKETİM HARCAMALARI BÜYÜME (%)	GIDA HARCAMALARI MİLYAR TL	GİYİM HARCAMALARI MİLYAR TL	MOBİLYA EV EŞYASI HARCAMALARI MİLYAR TL	EĞLENCE KÜLTÜR HARCAMALARI MİLYAR TL
2009 Q2	-1,7	45,5	9,3	13,3	6,9
2009 Q3	-1,9	49,6	10,0	12,6	7,8
2009 Q4	5,0	51,6	9,0	11,7	8,7
2010 Q1	7,5	48,8	10,0	16,3	7,5
2010 Q2	3,3	52,5	11,7	14,9	7,6
2010 Q3	6,5	57,3	11,7	14,2	8,1
2010 Q4	9,0	63,2	10,3	13,7	8,2
2011 Q1	12,1	56,6	12,8	20,5	8,4

KAYNAK: TÜİK

Tüketim harcamalarında büyüme

2011 yılının ilk çeyrek döneminde tüketim harcamalarında büyüme hızlanmıştır. Hane halkı tüketim harcamaları ilk çeyrekte yüzde 12.1 artarak kriz sonrası en hızlı büyümesini gerçekleştirmiştir. Hızlı ekonomik büyüme ile birlikte gelirleri artan hane halkının satın alma gücü ve harcama eğilimi de yükselmektedir. Hane halkının tüm harcamalarında yılın ilk çeyrek döneminde artışlar görülmektedir. Gıda harcamalarındaki mevsimsel gerilemeye rağmen geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 16 artış bulunmaktadır.

Türkiye'de Tüketici Güven Endeksi Ve Satın Alma Eğilimi

DÖNEMLER	TÜKETİCİ GÜVEN ENDEKSİ	YARI DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	DAYANIKLI TÜKETİM MALLARINA HARCAMA EĞİLİMİ	GENEL EKONOMİK DURUM
2009 Q2	85,27	94,07	17,14	79,44
2009 Q3	81,92	97,51	14,44	72,95
2009 Q4	78,79	93,97	13,99	73,01
2010 Q1	84,74	98,80	17,21	82,26
2010 Q2	88,04	99,82	16,28	85,44
2010 Q3	90,41	105,03	18,91	93,11
2010 Q4	90,99	104,84	15,28	91,68
2011 Q1	93,43	104,37	20,56	92,51
2012 Q2	92,85	104,31	19,21	91,19

KAYNAK: TÜİK

Tüketicinin satın alma eğilimi kuvvetli

2011 yılının ilk çeyrek döneminde tüketicinin satın alma eğilimleri kuvvetli seyretmiştir. Ekonomideki soğutma önlemlerine rağmen 2011 yılının birinci ve ikinci çeyreklerinde tüketicilerin satın alma eğilimleri hızlı ekonomik büyüme yaşanan 2010 yılı genelinin üzerinde gerçekleşmiştir. Bununla

birlikte yılın ikinci çeyreğinde satın alma eğilimindeki artış durağanlaşmış ve sınırlı bir gevşeme ortaya çıkmıştır. Tüketicinin yüksek satın alma eğilimi perakende sektörünü olumlu etkilemiştir.

Alışveriş Merkezleri Perakende Endeksi 2005=100

DÖNEMLER	TOPLAM CİRO ENDEKSİ	KİRALANABİLİR ALAN M2 İNDEKSİ	M2 BAŞINA CİRO ENDEKSİ
2009 Q2	133	176	97
2009 Q3	155	183	108
2009 Q4	168	191	116
2010 Q1	126	195	90
2010 Q2	142	203	96
2010 Q3	153	211	102
2010 Q4	151	218	99
2011 Q1	141	221	92
2011 Q2	142	224	94

KAYNAK: AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

AVM cirolarında yıllık bazda büyüme

2011 yılı ilk çeyreğinde AVM ciroları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11.9 artmıştır. 2010 yılının son çeyreğine göre ise mevsimsellik etkisi ile gerilemiştir. Kiralanabilir alan endeksi yılın ilk çeyreğinde yüzde 1.4 oranında genişleme göstermiştir. M2 başına ciro endeksi ise mevsimsellik etkisi ile bir önceki çeyreğe göre gerilemişken, geçen yılın aynı çeyrek dönemine kıyasla yüzde 2 artış göstermiştir. 2011 yılının ikinci çeyrek döneminde ise Mayıs ayı itibarı ile toplam ciro endeksinde sınırlı bir artış yaşanmaktadır.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında canlanma sürüyor

2011 yılı ilk çeyrek döneminde iktisadi faaliyetlerin kuvvetli sürmesine bağlı olarak İstanbul ofis piyasasında canlanma devam etmiştir. Reel kesimin yüksek beklentileri ve yabancı yatırımcıların artan ilgisi ile birlikte kiracı talebinde hissedilir bir artış yaşanmıştır. Buna bağlı olarak kiralama işlem hacmi önemli ölçüde genişlemiştir. Yeni kiralama talepleri özellikle MİA bölgesine yoğunlaşmıştır. Yeni ofis arzları da sürmektedir ve 62.000 m2'lik yeni arz gerçekleşmiştir. Arz ve talep ve kiralama yönünde canlı seyreden İstanbul ofis piyasasında satın alma şeklinde yatırımların da yeniden başladığı bir dönem olmuştur.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları (%)

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2009 2. ÇEYREK	11,7	21,3	15,9	16,7	29,2	17,7
2009 3. ÇEYREK	12,1	20,4	14,3	15,1	31,4	16,6
2009 4. ÇEYREK	12,3	19,5	13,9	14,7	31,2	15,6
2010 1. ÇEYREK	12,0	19,6	14,6	13,8	33,5	18,2
2010 2. ÇEYREK	11,7	18,9	14,5	12,0	33,7	19,8
2010 3. ÇEYREK	11,5	20,0	12,8	12,6	30,5	17,3
2010 4. ÇEYREK	11,3	18,6	14,4	9,2	33,9	15,1
2011 1. ÇEYREK	8,8	19,4	13,3	7,6	31,5	15,3

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Boşluk oranlarında hızlı gerileme

2011 yılı ilk çeyrek döneminde İstanbul ofis piyasası MİA bölgesinde ofis boşluk oranlarında hissedilir bir düşüş olduğu görülmektedir. MİA bölgesi A sınıfı ofislerde boşluk oranı yüzde 8.8'e, B sınıfı ofislerde ise yüzde 7.6'ya gerilemiştir. MİA dışı bölgelerde ise yeni arzların da ekleniyor olması ile birlikte boşluk oranları genellikle durağan kalmıştır. MİA bölgesinde artan kiralama talebi boşluk oranlarını geri çekmektedir.

İstanbul Ofis Piyasası Kira Ortalamaları USD/M2/Ay

DÖNEMLER	A SINIFI OFİSLER			B SINIFI OFİSLER		
	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA	MİA	MİA DIŞI AVRUPA	MİA DIŞI ASYA
2009 2. ÇEYREK	26,6	17,6	18,5	15,7	9,8	12,3
2009 3. ÇEYREK	26,4	17,8	19,5	15,3	10,2	12,4
2009 4. ÇEYREK	26,6	17,6	18,8	15,7	10,0	12,0
2010 1. ÇEYREK	25,9	17,7	18,9	14,9	9,2	11,6
2010 2. ÇEYREK	26,5	17,7	18,7	15,9	9,4	12,3
2010 3. ÇEYREK	27,2	17,9	19,3	16,6	9,3	13,3
2010 4. ÇEYREK	28,2	18,0	20,3	16,7	9,7	13,0
2011 1. ÇEYREK	27,5	18,1	19,3	14,6	9,8	13,6

KAYNAK: PROPIN INVESTMENT CONSULTANCY, İSTANBUL OFİS PAZARI

Ofis kiralari durađanlařtı

İstanbul ofis piyasasında 2010 yılı genelinde istikrarlı bir artış gösteren ofis kiralari 2011 yılı ilk çeyrek döneminde durağanlaşmış ve MİA bölgelerinde sınırlı bir gerileme yaşanmıştır. MİA bölgesi ortalama aylık kiralari A sınıfı ofisler için 27.5 dolar, B sınıfı ofisler için ise 14.6 dolar olmuştur. MİA dışı A sınıfı ve B sınıfı kiralari ise hemen aynı kalmıştır. Artan kiralama talebine rağmen yeni arzlar ile birlikte kiralarda durağanlaşma görölmektedir.

Türkiye Geneli Ofis İşyeri Binası Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzni

DÖNEMLER	OFİS BİNASI ALINAN YAPI RUHSATI M2	OFİS BİNASI ALINAN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
2009 Q2	854.072	410.908
2009 Q3	560.920	396.157
2009 Q4	926.974	477.737
2010 Q1	640.900	566.950
2010 Q2	1.251.969	489.971
2010 Q3	977.426	561.355
2010 Q4	1.662.311	547.438
2011 Q1	733.845	660.379

KAYNAK: TÜİK

Ofis yapı ruhsatları ilk çeyrekte zayıfladı

Türkiye genelinde alınan ofis-işyeri binası yapı ruhsatları 2011 yılı ilk çeyreğinde 733 bin m2 olmuş ve 2010 yılı son çeyreğine göre yarı yarıya gerilemiştir. Ancak geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre yüzde 15 büyümeye gerçekleşmiştir. Kullanıma arz edilen yeni ofis binaları ise 660 bin m2 ile son 10 çeyrek dönemin en yüksek rakamına ulaşmıştır. Yeni ofis işyeri arzının genişlediği görölmektedir.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Lojistik alan piyasası durağan

İstanbul lojistik piyasası 2011 yılı ilk çeyrek dönemini durağan geçirmiştir. Ekonomideki canlanma ve hızlı büyümeye rağmen lojistik piyasası durağan seyretmektedir. Kiracı talebinde iyileşme olmasına rağmen yeni kiralama hacmi düşük kalmıştır ve kiralarda durağan seyretmeye devam etmektedir. Aylık ortalama kiralar Avrupa yakasında 6-7 dolar, Asya'da 5.5-7 dolar arasında gerçekleşmektedir. Yüksek arazi fiyatları nedeniyle yeni yatırımlar ve yeni arzlar da sınırlı kalmaktadır. Hadımköy, Tuzla, Gebze en hareketli alt pazarlar olmayı sürdürmektedir. Kurumsallaşmanın ve yüksek nitelikli ürün eksikliği nedeniyle satın alma yatırımları çok zayıf kalmaya devam etmektedir.

Türkiye Geneli Sanayi ve Depo Binaları Alınan Yapı Ruhsatları

DÖNEMLER	SANAYİ BİNALARI VE DEPOLAR ALINAN YAPI RUHSATLARI (M2)
2009 Q2	645.844
2009 Q3	824.250
2009 Q4	854.680
2010 Q1	1.120.265
2010 Q2	1.210.778
2010 Q3	971.066
2010 Q4	3.564.921
2011 Q1	774.727

KAYNAK: TÜİK

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları zayıfladı

2011 yılı ilk çeyrek döneminde sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları 775 bin m² olmuştur. Yeni alınan ruhsatlarda önemli bir gerileme yaşanmıştır. Alınan yapı ruhsatları bir önceki çeyrek döneme göre önemli ölçüde gerilerken, geçen yılın aynı çeyrek döneminin de altında kalmıştır. 2010 yılı son çeyreğinde yaşanan patlama sonrası bir sindirim dönemine girilmiştir.

TÜRKİYE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

Gayrimenkul Sektöründe Kullanılan Krediler

DÖNEMLER	BİREYSEL KONUT KREDİLERİ MLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	İNŞAAT SEKTÖRÜ YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR	GAYRİMENKUL TİCARİ KREDİLER MİLYON TL	GAYRİMENKUL YURTDIŞI KREDİLER MİLYON DOLAR
2009 Q2	38.610	28.243	8.230	10.903	17.373
2009 Q3	39.512	30.000	8.165	11.374	18.554
2009 Q4	42.554	30.000	7.943	11.426	18.733
2010 Q1	45.085	31.844	7.518	13.604	16.901
2010 Q2	48.900	33.544	6.758	12.607	15.731
2010 Q3	51.658	34.926	7.028	14.299	15.698
2010 Q4	57.255	36.459	7.176	16.616	15.739
2011 Q1	61.258	39.937	7.531	23.502	16.107

Kurumsal kredilerde hızlı genişleme

İnşaat sektörünün ve gayrimenkul sektörünün kredi kullanımı ilk çeyrek dönemde hızlı bir genişleme göstermiştir. Yurt içinden kullanılan TL krediler inşaat sektöründe bir önceki çeyrek döneme göre 3.5 milyar TL, gayrimenkul sektöründe ise yüzde 41.5 genişleme ile 6.9 milyar TL artmıştır. Yurt dışından kullanılan döviz cinsi kredilerde ise daha sınırlı artışlar olmuştur. Kredi kullanımındaki artış yatırım ve faaliyetlerdeki genişlemeyi göstermektedir.

GYO net aktif ve piyasa değerleri

DÖNEMLER	GYO SAYISI	PORTFÖY DEğERİ		PİYASA DEğERİ	
		MİLYON TL	MİLYON USD	MİLYON TL	MİLYON USD
2009 2. ÇEYREK	14	4.250	2.742	2.761	1.783
2009 3. ÇEYREK	14	4.263	2.842	2.689	1.793
2009 4. ÇEYREK	14	4.346	2.859	2.854	1.878
2010 1. ÇEYREK	14	4.278	2.796	3.485	2.278
2010 2. ÇEYREK	15	4.524	2.863	3.014	1.907
2010 3. ÇEYREK	17	5.147	3.550	3.747	2.584
2010 4. ÇEYREK	21	13.907	9.149	11.062	7.278
2010 3. ÇEYREK	17	14.140	9.152	13.136	8.502

KAYNAK: SERMAYE PİYASASI KURULU

GYO piyasa değerleri artıyor

2011 yılı ilk çeyrek döneminde İMKB’de işlem gören GYO piyasa değeri önemli ölçüde artmıştır. GYO’lar 2011 için yatırım yapılacak öncelikli hisse senetleri olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenle yılın ilk çeyrek döneminde oluşan talep ile birlikte GYO hisse senedi fiyatları ve GYO piyasa değerleri yükselmiştir. 2011 yılı ilk çeyrek sonunda 21 GYO piyasa değeri 13.1 milyar TL’ye ulaşmıştır.

İlk çeyrekte yabancıların alımı ve yatırımları yavaşladı

2011 yılı ilk çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 461 milyon dolar olmuştur. Yabancılara gayrimenkul satışı bir önceki çeyrek döneme göre yüzde 29, geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise yüzde 8.9 gerilemiştir. Gayrimenkul sektörüne yönelik doğrudan yatırım girişi ise 92 milyon dolar olmuştur ve yine bir önceki çeyrek döneme göre düşüş yaşanmıştır.

PORTFÖYE BAKIŞ

Portföy Tablosu (TL)–30.06.2011

Cinsi	Adı	Maliyet Değeri	Ekspertiz Değeri	Portföy Değeri
Binalar	Deposite Outlet ve Depo Merkezi	99.953.671	110.222.000	110.222.000
	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	4.169.196	8.340.000	8.340.000
	Çelik & Özer İş Merkezi	10.629.978	12.957.000	12.957.000
	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	18.405.391	20.148.000	20.148.000
Arsalar	Çelik Yenil Endüstri Merkezi Arsası	7.644.656	7.100.000	7.100.000
Para ve Sermaye Piyasası Araçları				0
			Toplam Portföy Değeri	158.767.000
			Hazır Değerler	263.411
			Alacaklar	1.997.089
			Diğer Varlıklar	86.271
			Borçlar (-)	90.387.391
			Net Aktif Değeri	70.726.380
			Pay Sayısı	55.000.000
			Pay Başına Net Aktif Değeri	1,29

Portföy Bilgileri

Arsalar

Portföyümüzde 2009 yılı sonu itibarı ile arsa statüsünde sadece İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-2 Mahallesi 528 Ada 8 Parselde bulunan taşınmaz yer almaktadır. Söz konusu arsa üzerinde yer alan Çelik & Yenal Endüstri Merkezi'nin hukuki problemleri çözüldüğü zaman arsalardan binalara aktarılacaktır. Ortaklığımızın halka arzından önce hukuki problemlerin çözülememesi durumunda ise portföyümüzden çıkarılacaktır.

Binalar

Deposite Outlet ve Depo Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nde yer alan, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir projedir. Binanın tamamı Şirketimize aittir. İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır.



Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi:

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.



Çelik & Törün Endüstri Merkezi

Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposite Outlet ve Depo Merkezi ve Çelik Yenal Endüstri Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Yine Çelik & Yenal gibi sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Binanın % 60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



Çelik Özer İş Merkezi:

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. Binanın % 57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



2010 yılı sonu itibarı ile gayrimenkullerimizin ekspertiz değerleri aşağıda yer almaktadır.

SERVET GYO A.Ş. GAYRİMENKUL EKSPERTİZ DEĞER TABLOSU			
ADI	TOPLAM EKSPERTİZ DEĞERİ (TL)	SERVET GYO HİSSE ORANI	SERVET GYO HİSSE DEĞERİ (TL)
DEPOSİTE OUTLET	110.222.000	100%	110.222.000
DEPOSİTE DEPO			
ÇELİK YENAL	17.751.000	40%	7.100.000
ÇELİK TÖRÜN	33.580.000	60%	20.148.000
ÇELİK ÖZER	22.751.194	57%	12.957.000
ÇELİK TÜZÜN	10.970.000	76%	8.340.000
TOPLAM	195.274.194	81%	158.767.000

30.06.2011 tarihli Mali Tablo ve Dipnotları ektedir.