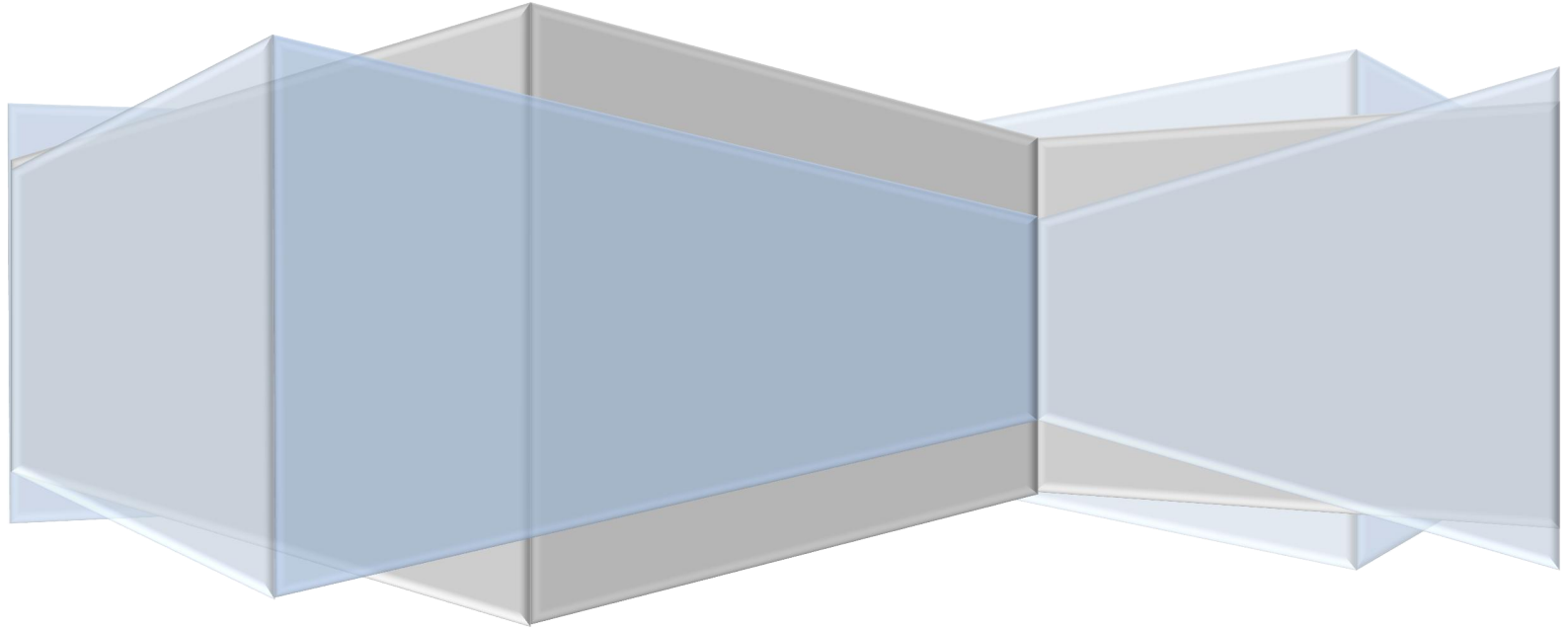




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2016 – 31.03.2016 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	3
ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
TARİHÇE.....	3
ORTAKLIK YAPISI.....	4
YÖNETİM KURULU.....	4
YATIRIM STRATEJİSİ.....	6
KOMİTELER.....	7
KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	7
DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	7
RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	8
PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	8
KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	8
PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	9
PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	9
DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	10
ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	10
ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	10
ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	11
DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	11
İŞTİRAKLER.....	11
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....	11
SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.....	12
DEKS LOJİSTİK VE YATIRIM A.Ş.....	12
DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	13
EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	15
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	16
4.1.KÂĞITHANE SATIŞ VAADI SÖZLEŞMESİ.....	16
4.2.2014 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	16
KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	17
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	17
KAR-ZARAR TABLOSU.....	19

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	21
HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	22

## ŞİRKET PROFİLİ

### 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

### TARİHÇE

Servet GYO 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposit Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır.

2009 yılı sonunda toplam 33.201.717 TL değerinde olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş buna ilave olarak 9.798.283 TL de nakit sermaye konularak Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Doğu İstanbul) ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve kül halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye kayıtlı sermaye tavanını ise 1.000.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla kısmi bölünme kararı almıştır. Bölünme işlemi, 18 Ekim 2012 tarihinde tescil edilen 3 Ekim 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bölünme nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) sahip olduğu paylardan karşılandığından diğer hissedarların Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmamıştır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7.200.000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296.703.951 TL tutarında varlık ve 289.503.951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınmıştır. Ayrıca Servet GYO'nun yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı TTK'nın 474. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirketin bölünmesi sonrasında ulaşılan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirketin sermayesi nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

Son olarak Şirket sermayesinin 52.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 2.000.000 TL nominal tutarlı payların yanı sıra, mevcut ortaklar ait 11.000.000 TL nominal tutarlı payları 16-17 Nisan 2013 tarihlerinde halk arz etmiş ve nihayet 52.000.000 TL nominal sermayeli ve %25 halka açıklık oranına sahip olarak 24 Nisan 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlardan dördü Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi'dir. Bunun yanı sıra 2014 yılı Ekim ayı içerisinde İkitelli'de Deposite Outlet ve Depo Merkezi'nin yanında bulunan "Deposite Sosyal Tesisleri"nin %48,65'i de 10.123.000 TL bedelle satın alınarak söz konusu taşınmaz portföye dahil edilmiştir. Ayrıca Şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne, Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %2,63'üne denk gelen paylara ve Deko Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin paylarının %53,6'sına sahip durumdadır. Deko Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır.

## 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	23.911.497	45,99%
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	6.467.165	12,44%
<b>TOPLAM</b>	-	<b>52.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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.

## YÖNETİM KURULU

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

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	
Akif Gülle	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 Darendede Eğitim ve Kültür Vakfı yönetim kurulu üyesidir. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde üyeliği bulunan Sn. Fatih Kıvanç Mart 2014'ten itibaren Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

**Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi**

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

### **Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu yesi**



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'n bitirdi. Milli Eğitim Bakanlığı'nda Őube Müdürlüğü, İstanbul BüyükŐehir Belediyesi'nde Personel ve Eğitim Daire Başkanlığı, BaŐbakanlıkta Personel ve Prensipler Genel Müdür Yardımcılığı görevlerinde bulundu. Adalet ve Kalkınma Partisi Kurucu yesi 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 yesi**



1965 yılında İstanbul'da doğdu. 1983 yılında Saint-Michel Lisesi'nden mezun olup, İstanbul Üniversitesi İŞletme Fakültesi'nde lisans eğitimine baŐladı. 1988 yılında Doktora alıŐmaları ile lisansüstü çalışmalarını sürdürdü. 1993 yılı Őubat 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 ğretim yeliği 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 NiŐantaŐı Üniversitesi Rektörlüğü görevini yürüten Sn. Kerem Alkin, yurtiçinde ve yurtdıŐında yayınlanmış önemli sayıda araŐtırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır.

## **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 anlayıŐına da uygun olarak bytmek amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı içerisinde halka arzını da gerçekleŐtirmiŐ olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı gle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleŐtirecektir. Bu hedefe ulaŐmada kilit unsurlar Őunlardır:

**Kaliteli Portföy:** 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, ofislerin ve her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenlikli, 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 yetiŐmiŐ personeli ile en kısa zamanda müdahale edebilme gücüne ve imknına sahiptir.

**Yüksek Büyüme Potansiyeli:** Mevcut portföye ilave edilecek grup bünyesinde hlihazırda yer alan diğer nitelikli ticari gayrimenkuller ile bunlara ek olarak baŐlanan ve baŐlanacak diğer ticari gayrimenkul projelerinin sunduğu yüksek büyüme potansiyeli.

**Güçlü Grup Desteği:** Sinpaş Grubunun 1974 yılından bu yana hem ticari hem de konut projelerinin gerçekleŐtirilmesindeki baŐarılı geçmiŐi, Sinpaş markasının bilinirliği ve saygınlığı, Grubun diğer Őirketlerinin sağladığı hizmetlerden kaynaklanan değer. Örneğin; Portföyde bulunan gayrimenkullerin iŐletmesi ve yönetimi de Sinpaş Grup Şirketlerinden olan Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İŞletme Tic. A.Ő. tarafından yürütülmektedir. Böylece kiracılarla olan iliŐkilerin 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.

## **KOMİTELER**

### **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.

### **DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE**

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile denetimden sorumlu komite kurulmuş ve başkanlığına Akif Güllü, 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.



## 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.

## 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 AYZAZ 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.

## KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu 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.

## PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet bina bulunmaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite Sosyal Tesisleri	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	7.282	113.400
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	162.604.719	49.406.080	36.616.125	15.258.300	23.592.192	287.477.416
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	11.025.327	3.890.729	2.259.738	1.213.920	1.297.571	19.687.285
Doluluk Oranı (31.12.2015)	93%	100%	100%	100%	35%	89%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.720
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.539
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.764
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>162.604.719</b>	<b>29.643.648</b>	<b>20.798.904</b>	<b>11.596.308</b>	<b>11.477.601</b>	<b>236.121.180</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>11.025.327</b>	<b>2.334.437</b>	<b>1.283.589</b>	<b>922.579</b>	<b>631.268</b>	<b>16.197.200</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 31.03.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,60 TL ve buna göre toplam değeri 13.112.955,60 TL'dir.
- 2- Borsada işlem gören 23.279.000 adet Saf GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Saf GYO'nun sermayesinin %2,63'üne denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 31.03.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,77 TL ve buna göre toplam değeri 17.924.830 TL'dir.
- 3- Ayrıca Şirketimiz Deko Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin %53,6'sına, Deko Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deko Lojistik kuruluşu akabinde 49.623.000 EUR kredi kullanarak OSWE'ye aktarmış ve OSWE bu finansmanla Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi 2013 yılı Aralık ayında satın almıştır. OSWE 01.01.2014 tarihi itibarıyla söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deko Lojistik şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak %50,4'üne sahip duruma gelmiştir.

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



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposit 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.

## ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposit 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.

## 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.

## 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.

## 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.

## İŞTİRAKLER

### 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 31.03.2016 tarihli borsa fiyatı olan 0,60 TL'ye göre toplam değeri 13.112.955,60 TL'dir.

### **SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Şirketimiz payları Borsa İstanbul'da işlem gören Saf GYO'nun sermayesinin % 3,77'sine denk gelen paylarına sahip durumdadır. Saf GYO da Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Saf GYO'nun portföyünde Acıbadem Akasya Projesi, Rozi Fabrika Binası, Fecir İş Merkezi ve Mecidiyeköy İş Merkezi (5 Bağımsız Bölüm) bulunmaktadır. Saf GYO ile ilgili detaylı bilgiler [www.safgyo.com](http://www.safgyo.com) adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 23.279.000 adet Saf GYO GYO payının 31.03.2016 tarihli borsa fiyatı olan 0,77 TL'ye göre toplam değeri 17.924.830 TL'dir.

### **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:

<u>Ortağın Adı Soyadı / Unvanı</u>	<u>Grubu</u>	<u>Pay Tutarı (TL)</u>	<u>Pay Oranı</u>
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	134.000	53,60%
Avni Çelik	A	11.000	4,40%
Ahmet Çelik	A	5.000	2,00%
Bilgiç Ertürk	B	35.000	14,00%
Hüseyin Altaş	B	35.000	14,00%
Berkem Ertem	B	30.000	12,00%
<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 (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir

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

## DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2015'tir. Yalnızca Çelik&Tüzün İş Merkezi için yapılan değerlendirme tarihi 09.10.2015 revize tarihi 09.11.2015 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	Deposite Sosyal Tesisleri	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	7.282	113.400
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	162.604.719	49.406.080	36.616.125	15.258.300	23.592.192	287.477.416
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	11.025.327	3.890.729	2.259.738	1.213.920	1.297.571	19.687.285
Doluluk Oranı (31.12.2015)	93%	100%	100%	100%	35%	89%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.720
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.539
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.764
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>162.604.719</b>	<b>29.643.648</b>	<b>20.798.904</b>	<b>11.596.308</b>	<b>11.477.601</b>	<b>236.121.180</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>11.025.327</b>	<b>2.334.437</b>	<b>1.283.589</b>	<b>922.579</b>	<b>631.268</b>	<b>16.197.200</b>

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

Gelir Yöntemi	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
Baz Alınan Alan (m <sup>2</sup> )	18,470	44,335	62,805	30.879	20.924	8.430	7.282
Birim Kira (Aylık)	22.50	11.35	14,63	10.50	9.00	12.00	19,00
Yıllık Kira	4.986.900	6.038.427	11.025.307	3.890.729	2.259.738	1.213.920	1.297.571
İskonto Oranı	7.70%	7.70%	7.70%	7.00%	7.00%	8.00%	5.50%
Sonuç	64.764.935	78.421.130	143.186.065	55.581.840	32.281.971	15.174.000	23.592.192

<b>Emsal Karşılaştırma Yöntemi</b>						
Yapı Alanı (m2)	97.955	97.955	30.879	20.924	8.430	22,448
Birim Fiyat	1.660	1.660	1.600	1.750	1.810	1.044
Sonuç	162.604.719	162.604.719	49.406.080	36.616.125	15.258.300	23.428.132
<b>Takdir Edilen Nihai Satış Değeri</b>	<b>162.604.719</b>	<b>162.604.719</b>	<b>49.406.080</b>	<b>36.616.125</b>	<b>15.258.300</b>	<b>23.592.192</b>

## EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

2015 Yılı ilk dokuz ayındaki büyüme verilerine bakıldığında, 2014 yılında yavaşlayan ekonominin 2015 yılında biraz daha canlandığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi 2015 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 ile beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiş ve 2015 yılsonu için büyüme beklentileri yukarı doğru revize edilerek %3,5'a çekilmiştir.

2015 yılı içerisinde ithalatın sınırlı kalması, döviz giderlerinin azalması ve petrol fiyatlarındaki düşüşle birlikte dış ticaret açığı ve cari açık önemli düzeyde gerilemiştir. Geçtiğimiz yıl cari açık %26 oranında azalarak 32,2 milyar ABD Doları'na gerilemiştir. 2015 yılı içerisinde Türk Lirası'nın ABD Doları'na karşı değer kaybı dış ticaret açığının azalmasına katkı yaparken, enflasyonun artmasına sebep olmuştur. 7 Haziran 2015 ve 1 Kasım 2015 tarihlerindeki seçimlerden sonra hükümetin kurulması Türkiye'de iç piyasa ve politika kaynaklı endişeleri azaltmıştır. Ancak, yakın coğrafyadaki gelişmeler dolayısıyla artan jeopolitik riskler ekonomi üzerinde baskı oluşturmaktadır. Global piyasalardaki Türkiye ekonomisini etkileyecek gelişmelere bakacak olursak; ABD ekonomisindeki güçlü büyümenin son çeyrekte yavaşlaması, Euro bölgesindeki ekonominin kırılabilirliği, Çin ekonomisinin yavaşlamaya devam etmesi sonucunda 2016 ve 2017 yılına dair küresel ekonomik büyüme tahminleri düşürülmüştür. Global piyasalarda ve ABD ekonomisinde son dönemdeki gelişmelerle beraber, Amerika Merkez Bankası'nın (FED) daha önce öngörülenden daha yavaş faiz artırımına gideceği düşünülmektedir. Bu durum piyasalarda likidite koşullarının 2016'da olumlu olacağına işaret etmekte olup, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere sermaye girişi sağlaması açısından pozitif bir gelişmedir.

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan verilere göre, Gayri Safi Yurtiçi Hasıla (GSYH) 2015'in ilk üç çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4 düzeyinde artarak beklentilerin üzerinde bir performans sergilemiştir. GSYH artışına, tüketim %0,9, net ihracat %2,3 katkı sağlarken; özel sektör ve kamu yatırımlarının toplamda %1 oranında negatif etkisi olmuştur. 2015 yılı ilk üç çeyreğinde ABD'de açıklanan ekonomik verilerin olumlu gelmesinin ardından 2015'in Aralık ayında FED gösterge faiz oranını 0,25 baz puan arttırmıştır. Ancak, son çeyrekte ve 2016 yılının ilk aylarında büyüme ve tüketim verilerinin beklenenden daha olumsuz gelmesiyle beraber, faiz artırımının öngörülenden daha yavaş olacağı yorumu yapılmaktadır. 2015 yılında ekonominin, 2014 yılına göre daha iyi bir performans göstererek yaklaşık %3,5 oranında büyümesi beklenmektedir. Cari açığın GSYH'ye oranının ise %4,5'e düşmesi, 2016 yılı boyunca da düşük seyrini sürdürerek yılsonu itibariyle %4,6 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. İşsizlik oranı, Ekim ayı itibariyle artma eğilimini sürdürmüştür ve Türkiye İstatistik Kurumu'nun verilerine göre Kasım ayında %10,5 olarak gerçekleşmiştir. Yılsonu için işsizlik oranının aynı oranda kalarak açıklanması beklenmektedir.

Türk Lirası'ndaki değer kaybı ile beraber gıda fiyatlarındaki artışın etkisiyle 2015 yılında %8,81 oranıyla beklentilerin üzerinde artan enflasyon, 2016 yılının ilk aylarında da yüksek seyrini sürdürmüştür. 2016 yılında enerji fiyatlarındaki düşüşün enflasyonu azaltıcı etkisinin devam edeceği tahmin edilmektedir. Ancak, döviz kurlarındaki artışın devam etmesi, yıllık enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır.

TCMB'nin Ocak ayı enflasyon raporunda, önümüzdeki dönemde faiz politikasının sadeleştirilerek, beklenen tek faiz uygulamasına geçiş için piyasada artan oynaklıktan dolayı henüz erken olduğu belirtilmektedir. Halihazırda %7,5 olan politika faiz oranında, yılın ilk yarısında herhangi bir değişikliğe gidilmesi beklenmemektedir. Önümüzdeki dönemde büyüme ve enflasyonun 2016 yılındaki seyri merkez bankasının faiz politikasında etkili olacaktır. 2016 yılı başında yapılan zamların ve asgari ücretteki artış, enflasyon üzerindeki olumsuz etkiler olarak değerlendirilirken; petrol fiyatlarının düşük seyretmesi ve ithalat rakamlarının azalması enflasyon üzerinde düşürücü etki yaratmaktadır. 2014 yılında bir önceki yıla göre dolar bazında %3 artış oranıyla düşük bir performans gösteren konut kredi hacmi, 2015 yılında ise Türk Lirası bazında yaklaşık %14 artmasına rağmen dolar bazında yaklaşık %10 oranında daralmıştır. Aralık 2015 itibariyle ülke genelinde yaklaşık 49,1 milyar ABD Doları konut kredisi bakiyesi bulunmaktadır. Bu rakam toplam kredilerin %9,5'ini oluşturmaktadır.

İnşaat sektörünün daha önceki yıllarda görülen GSYH'nin üzerinde hızlı büyümesi 2015 yılında yavaşlamıştır. 2014 yılında %2,2 ile GSYH'nin altında büyüyen sektör, 2015 yılının ilk dokuz ayında %0,4



büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı %4,7 oranında olmuştur. İnşaat sektörünün küresel ekonomideki %10-12 payı olduğu göz önüne alındığında, sektörün önümüzdeki dönemde, kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri ile birlikte, büyüme ve ekonomide daha yüksek bir paya sahip olma potansiyeli devam etmektedir.

## **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 maliyeti 6.051.855 TL dir. Böylece proje ait toplam maliyet 27.051.855 TL olacaktır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmıştır, 31.03.2016 tarihi itibarıyla yapılmış olan çalışmanın yekunu; 3.926.722 TL dir. Bu bağlamda zemin çalışmaları yaklaşık %65 oranında tamamlanmış olup işbu rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

### **4.2.2014 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI**

Şirketimizin 2014 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 21.05.2015 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2014 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesine,
- 2014 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan 29.608.066 TL net dönem karından 260.074,81 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılması, 1.500.002,00 TL'nin ortaklara birinci temettü olarak nakden dağıtılması, kalan 27.847.991,19 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılması,
- 2014 yılında yapılan bağış ve yardımlar müzakere edildi. 2015 yılı bağış ve yardımları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2014 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi,
- 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 seçilmeleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Akif GÜLLE ve Kerem ALKİN'in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmeleri

- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş Genel Kurul'un onayına sunuldu ve yapılan oylama sonucu katılanların oy birliği ile,

karar verilmiştir.

## KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı	Bağımsız
		incelemeden	denetimden
	Not	geçmemiş	geçmiş
	referansları	31.Mar.16	31.Ara.15
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>46.230.688</b>	<b>47.303.067</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.038.566	8.676.396
Finansal varlıklar	5	31.533.879	31.752.428
Ticari alacaklar	7	4.941.201	5.483.996
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7, 23</i>	<i>103.540</i>	<i>18.365</i>
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	<i>7</i>	<i>4.837.661</i>	<i>5.465.631</i>
Diğer alacaklar	8	444.333	1.088.344
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	<i>8</i>	<i>444.333</i>	<i>1.088.344</i>
Peşin ödenmiş giderler	9	195.611	253.713
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	21	11.117	8.818
Diğer dönen varlıklar		65.981	39.372
<b>Duran varlıklar</b>		<b>477.833.883</b>	<b>473.189.572</b>
Finansal varlıklar	5	96.000	96.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	473.199.726	469.992.540

Maddi duran varlıklar		357.366	385.482
Maddi olmayan duran varlıklar		46.047	46.369
Peşin ödenmiş giderler	9	3.926.773	2.472.012
Ertelenmiş vergi varlığı	21	207.971	197.169
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>524.064.571</b>	<b>520.492.639</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>60.504.117</b>	<b>55.329.819</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	47.042.815	40.943.051
Ticari borçlar	7	10.082.374	11.240.346
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,23	5.843.209	7.063.494
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.239.165	4.176.852
Diğer borçlar	8	108.027	65.480
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8,23	108.027	24.381
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	-	41.099
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	100.353	37.135
Kısa vadeli karşılıklar	13	580.551	1.228.853
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
kısa vadeli karşılıklar	13	89.324	54.679
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	491.227	1.174.174
Ertelenmiş gelirler	14	464.568	282.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	2.125.429	1.532.303
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>167.594.891</b>	<b>173.524.723</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	145.822.727	152.524.800
Diğer borçlar	8	421.493	432.592
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	421.493	432.592
Uzun vadeli karşılıklar	13	59.061	62.171
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin			
uzun vadeli karşılıklar	13	59.061	62.171
Ertelenmiş gelirler	14	4.557	4.557
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	21	21.287.053	20.500.603
<b>Özkaynaklar</b>		<b>273.805.946</b>	<b>291.638.097</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>273.805.946</b>	<b>269.886.564</b>
Ödenmiş sermaye	15	52.000.000	52.000.000
Pay ihraç primleri	15	2.092.708	2.092.708

Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş			
diğer kapsamlı gelirler veya giderler		-29.101	-14.790
-Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları	15	-29.101	-14.790
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş			
diğer kapsamlı gelirler ve giderler		5.051.966	3.673.268
-Yabancı para çevrim farkları		5.051.966	3.673.268
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	4.469.879	4.469.879
Geçmiş yıl karları		207.665.499	160.596.267
Net dönem karı		2.554.995	47.069.232
Kontrol gücü olmayan paylar		22.159.617	21.751.533
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>524.064.571</b>	<b>520.492.639</b>

## KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2016 - 31 Mart 2016 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı	Sınırlı
		incelemeden	incelemeden
		geçmemiş	geçmemiş
	Not	1 Ocak -	1 Ocak -
	referansları	31.Mar.16	31.Mar.15
Hasılat	16	13.071.527	7.469.584
Satışların maliyeti (-)	16	-4.605.015	-2.582.874
<b>BRÜT KAR</b>		<b>8.466.512</b>	<b>4.886.710</b>
Genel yönetim giderleri (-)	17	-2.077.740	-1.418.753
Pazarlama giderleri (-)	17	-158.034	-181.355
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	340.625	502.451
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	-439.754	-674.256
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>6.131.609</b>	<b>3.114.797</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>6.131.609</b>	<b>3.114.797</b>

Finanman gelirleri	20	669.586	110.641
Finansman giderleri (-)	20	-2.309.056	-4.513.981
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ</b>			
<b>ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>4.492.139</b>	<b>-1.288.543</b>
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	21	-1.529.060	882.276
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM</b>			
<b>KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.963.079</b>	<b>-406.267</b>
<b><u>DÖNEM KARI / (ZARARI)</u></b>		<b><u>2.963.079</u></b>	<b><u>-406.267</u></b>
<b>Dönem Karının / (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		408.084	-309.596
Ana ortaklık payları		2.554.995	-96.671
Pay başına kayıp / (kazanç)	22	0,0491	-0,0019
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		-14.311	-260
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>			
- Yabancı para çevrim farkları		1.378.698	459.346
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
		<b>1.364.387</b>	<b>459.086</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>			
		<b>4.327.466</b>	<b>52.819</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		932.829	-306.008
Ana ortaklık payları		3.394.637	358.827

## PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.Mar.16</b>	<b>31.Ara.15</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	34.923.915	35.674.589
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	237.083.566	236.121.180
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	230.000	78.500
<b>D</b>	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>6.501.191</b>	<b>5.196.650</b>
	<b>Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>278.738.671</b>	<b>277.070.919</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	23.709.795	23.997.402
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	246.068.485	243.960.320
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>8.960.391</b>	<b>9.113.197</b>
	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>278.738.671</b>	<b>277.070.919</b>
	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31.Mar.16</b>	<b>31.Ara.15</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.390.036	3.826.161
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-

<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	8.553.500
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.Mar.16	31.Ara.15	Asgari/Azami Oran
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	85,06%	85,22%	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	12,61%	12,90%	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	9,64%	13,34%	Azami %500
<b>8</b>	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1,22%	1,38%	Azami %10
<b>9</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

## HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 24 Nisan 2013 tarihinde borsada işlem görmeye başlamasından kısa bir süre sonra yurtdışı ekonomik gelişmeler ve yurtçinde yaşanan toplumsal olaylarla birlikte Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerde büyük kayıplar yaşanmış ve Şirketimiz hisse senedi performansı da bu gelişmelerden olumsuz olarak etkilenmiştir. 2013 Yılında 2.73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.03.2016 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,40 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

