



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01.01.2012 – 31.12.2012 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 37 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 kurulmuştur. 2009 yılında hem aynı hem de nakdi sermaye artırımını ile Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir. Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve kül halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye yükseltmiştir. Diğer yandan Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla bir kısmi bölünme gerçekleştirmiştir. Bölünme işlemi ile Şirket'in sahip olduğu kayıtlı değeri 296.703.951 TL olan varlıklar ile 289.503.951 TL olan yükümlülükler Şirket'in hissedarlarından Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmiştir. Bölünme nedeniyle Şirketin sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Ayrıca Şirketin yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 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.

Yukarıda özetlenen işlemler neticesinde Şirket 50.000.000 TL nominal tutarlı çıkarılmış sermaye ile faaliyetlerine devam etmektedir. Şirketin sermayesini temsil eden hisseler Avni Çelik başta olmak üzere Çelik Ailesi'ne mensup bireyler ile yine aynı bireylerin ortağı olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait bulunmaktadır.

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

Şirketin ana yatırım stratejisi mevcut binalarını 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.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. önümüzdeki günlerde halka arzını gerçekleştirmek ve böylece hızlı ve istikrarlı büyümesini sürdürmek azmindedir.

Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Yukarıda da belirtildiği üzere 21 Eylül 2011 tarihinde gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ile birleşme işlemi onaylanarak tescil ettirilmiştir.

Şirketimizin 31.12.2012 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276,17	2,02%
Avni Çelik	B	25.711.621,54	51,42%
Sinpaş Yapı	B	2.076.893,58	4,15%
Ayşe Sibel Çelik	B	8.351.491,00	16,70%
Ahmet Çelik	B	2.408.358,12	4,82%
Ömer Faruk Çelik	B	2.509.385,74	5,02%
Nuran Çelik	B	1.957.741,27	3,92%
Şenay Çelik	B	2.058.768,89	4,12%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.915.463,69	7,83%
TOPLAM	-	50.000.000,00	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:

Adı soyadı

Avni Çelik
Ahmet Çelik
Ömer Faruk Çelik
Mehmet Haluk Öztürk
Akif Gülle
Kerem Alkin

Unvanı

Yönetim Kurulu Başkanı
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
Yönetim Kurulu Üyesi
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, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

Ömer Faruk Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Prof. Dr. Kerem Alkin, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında İstanbul’da doğdu. 1983 yılında Saint-Michel Lisesi’nden mezun olup, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi’nde lisans eğitimine başladı. 1988 yılında Doktora çalışmaları ile lisansüstü çalışmalarını sürdürdü. 1993 yılı şubat ayında doktora unvanını aldıktan sonra, 1993 yılı ağustos ayında yardımcı doçent kadrosuna atandı. İstanbul Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi’nde çeşitli konularda dersler verdi. Halen, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi’ndeki öğretim üyeliği görevi devam etmektedir. 1998 yılı kasım ayında Doçentlik unvanına hak kazandı ve 2000 yılı mayıs ayında doçentlik kadrosuna atandı. 2001 yılından tarihinden itibaren İstanbul Ticaret Üniversitesi’nde göreve başladı. 2004 yılında ise Profesör oldu. Yurtiçinde ve yurtdışında yayınlanmış önemli sayıda araştırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM

DENETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimiz Denetim Komitesi üyeleri aynı zamanda yönetim kurulu üyesi olan Sn. Akif Gülle ve Sn. Kerem Alkin'dir. Sn. Akif Gülle Denetim Komitesi Başkanı'dır.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Denetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri arasından seçeceği Denetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam

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.

Organizasyon

Denetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisinin bağımsız yönetim kurulu üyelerinden; ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğunun, genel müdür veya icra kurulu üyesi gibi doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Denetimden sorumlu komite; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az 4 kez toplanır. Denetimden sorumlu komite, yaptığı tüm çalışmalarını yazılı hale getirir ve kaydını tutar. Çalışmaları hakkındaki bilgiyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar.

Görev ve Sorumluluklar

Mali Tablolar ve Kamuyu Aydınlatma

- Kamuya açıklanacak periyodik mali tabloların ve dipnotlarının, mevcut mevzuat ve uluslararası muhasebe standartlarına uygunluğunu inceler.
- Bağımsız denetim kuruluşu ile beraber mali tabloları önemli ölçüde etkileyecek olan muhasebe politikaları, uluslararası muhasebe standartları ve şirketin faaliyetlerini önemli derecede etkileyecek olan mevzuat değişikliklerini inceler.
- Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin komitenin sahip olduğu bilgilere göre doğru ve tutarlı olup olmadığını kontrol eder.

Bağımsız Denetim Kuruluşu ve Derecelendirme Kuruluşu

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, değişimi, denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her

aşamadaki çalışmaları bu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, bağımsız dış denetim kuruluşunun bağımsızlığını zedeleyecek bir durum olup olmadığını ve denetçilerin performansını değerlendirir.

- Komite, bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.
- Kurumsal Yönetim Derecelendirme ve Kredi Derecelendirme kuruluşlarının seçimi, sözleşmelerin hazırlanarak sürecin başlatılması komitenin gözetiminde yapılır.

İç Denetim

- Denetimden sorumlu komite, iç denetimin görevini şeffaf olarak yapması için gerekli tedbirlerin alınmasını sağlar.
- İç denetimin çalışma sistematığının etkinliği ve iç denetçilerin çalışmalarını sınırlayan veya çalışmalarına engel teşkil eden hususlar hakkında Yönetim Kurulunu bilgilendirir ve önerilerde bulunur.
- Komite, iç denetim tarafından yapılan denetimler esnasında veya sonucunda tespit edilen önemli sorunların ve bu sorunların çözüme kavuşturulması ile ilgili önerilerinin zamanında denetimden sorumlu komitenin bilgisine ulaşmasını ve tartışılmasını sağlar.

Yasanın Öngördüğü Düzenlemelere Uyum

- Şirket faaliyetlerinin, mali tablo ve dipnotlarının mevzuat hükümlerine ve şirket içi düzenlemelere uygun olarak yürütülüp yürütülmediğini kontrol eder.
- Denetimden sorumlu komite, düzenleyici otoriteler tarafından gerçekleştirilen denetim ve soruşturma sonuçlarını gözden geçirir, Yönetim Kuruluna bilgi sunar ve önerilerde bulunur.
- Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen şirket içi düzenlemelere ve politikalara uyumu gözetir.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Denetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ VE ÇALIŞMA ESASLARI

Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi 03.04.2012 tarihinde kurulmuştur. Komite başkanı Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Kerem Alkin, Komite Üyesi Mehmet Haluk Öztürk'tür.

Kurumsal Yönetim Komitesi kuruluşu ile birlikte Kurumsal Yönetim İlkelerine uyuma yönelik çalışmalarına başlamıştır. Bu bağlamda, 2012'nin Mayıs ayında Kurumsal Yönetim Komitesi Genel Kurul çalışmalarının Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde hazırlanmasını sağlamış ayrıca Şirket politikalarını oluşturarak aşağıda belirtilen faaliyetleri gerçekleştirmiştir.

- Olağan Genel Kurul'un Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde gerçekleştirmesini sağlanması ve ilkelerin öngördüğü şekilde bağımsız yönetim kurulu üye aday listesini belirlenerek Yönetim Kurulu ve Genel Kurul'a sunulması;
- Şirket Kar Dağıtım Politikasının oluşturularak Genel Kurul'a sunulması;
- Yönetim Kurulu Üyelerinin ve Üst Düzey Yöneticilerin Ücretlendirme Esaslarının oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması;
- Şirket Bağış Politikasının oluşturularak Genel Kurul'un onayına sunulması;
- Şirket Etik Kurallarının oluşturularak Genel Kurul'un bilgisine sunulması;

Kurumsal Yönetim Komitesi'nin çalışma esasları ile yukarıda belirtilen politikalar aşağıda yer almaktadır:

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Kurumsal Yönetim Komitesi Yönetmeliği

Amaç

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkelerinde yer alan düzenleme, hüküm ve prensipler çerçevesinde, Yönetim Kurulu'nca Şirket'in kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, gerektiğine bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak amacıyla kendisine yardımcı olmak üzere üyeleri ve ilgili departmanlar arasından seçeceği Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşumunun ve çalışma yapısının açıklanması amacıyla hazırlanmıştır.

Yetki ve Kapsam

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.

Organizasyon

Komitenin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır. Kurumsal Yönetimden sorumlu komite, en az 2 üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız yönetim kurulu üyeleri arasından seçilir. İcra Kurulu Başkanı ve Genel Müdür komitede yer almaz. Komitenin iki üyeden oluşması halinde her ikisi, ikiden fazla üyesinin bulunması halinde üyelerinin çoğunluğu doğrudan icra fonksiyonu üstlenmeyen yönetim kurulu üyelerinden oluşur.

Kurumsal Yönetim Komitesi; SPK ilkelerinin öngördüğü şekilde ve çalışmalarının gerektirdiği sıklıkta Komite Başkanının daveti üzerine toplanır. Komite toplantılarında en az yılda bir kez Şirketin risk yönetim sistemleri gözden geçirilir. Komite, çalışmaları hakkındaki gerekli bilgilendirmeyi ve toplantı sonuçlarını içeren raporları Yönetim Kuruluna sunar. Komite, komitede yer almamasına karşın çalışmaları çerçevesinde gerekli gördüğü yöneticiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Görev ve Sorumluluklar

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum

- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin önemini ve faydalarının şirket bünyesinde oluşturulmasını ve benimsenmesini sağlar. Şirkette verimli ve etkin bir "kurumsal yönetim kültürünün" yerleşip yerleşmediğini değerlendirir.
- Komite, Şirket performansını arttırmayı amaçlayan yönetim uygulamalarına yönelik altyapının sağlıklı bir şekilde işlemesi, çalışanlar tarafından anlaşılması, benimsenmesi ve yönetim tarafından desteklenmesi konularında Yönetim Kuruluna önerilerde bulunur.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Kurumsal yönetim ilkeleri kapsamında Şirketin ve hissedarların yararına olacak ve henüz uygulamaya konulmamış konuları tespit ederek, bahsi geçen konuların hayata geçirilmesi için önerileri yönetim kuruluna sunar.
- Komite, Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını değerlendirir ve tespitlerde bulunur. Yönetim Kuruluna uygulamaları iyileştirici önerilerde bulunur.

Yönetimsel Kontrol

- Komite, yönetimsel risk oluşturabilecek alanların tespit edilmesi ve eksikliklerin giderilmesi konusundaki planlar hakkında yönetimin ve ilgili tarafların görüşünü alır.
- Komite, yönetim ile ilgili ortaklığa ulaşan önemli şikâyetleri inceler, sonuca bağlanmasını sağlar ve çalışanların bu konulardaki bildirimlerinin gizlilik çerçevesinde yönetime iletilmesini temin eder.

Kamuya Yapılacak Açıklamalar

- Komite, kamuya açıklanacak faaliyet raporunu ve web sayfasını gözden geçirerek, burada yer alan bilgilerin doğru ve tutarlı olup olmadığını gözden geçirir.
- Komite, kamuya yapılacak açıklamaların Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Şirket'in bilgilendirme politikasına uygun olarak yapılmasını sağlayıcı öneriler geliştirir.

İç Düzenlemelere Uyum

- Komite, iç düzenlemelerin yazılı olmasını ve tüm çalışanlara ulaşmış olmasını sağlar.
- Komite, iç düzenlemelerin ve kabul edilebilir davranış biçimlerinin (Etik Kurallar), Şirket Yönetimi tarafından uygun bir iletişim yöntemi ile çalışanlara aktarılıp aktarılmadığını değerlendirir.
- Komite, iç düzenlemelere uyumun takibi konusunda Şirket yönetimi tarafından yapılan çalışmaları değerlendirir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve diğer çalışanlar arasında çıkabilecek çıkar çatışmalarını ve ticari sır niteliğindeki bilginin kötüye kullanılmasını önleyen iç düzenlemelere uyumu gözetir.

Yönetim Kuruluna Seçilecek Adayların Belirlenmesi

- Komite, Yönetim Kuruluna ve Üst Yönetime uygun adayların saptanması konusunda şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler geliştirilmesi konularında çalışmalar yapar.

Yatırımcı ve Pay Sahipleri İlişkileri

- Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi, ortaklar ve yatırımcılar arasındaki tüm ilişkileri izlemek ve bunların bilgi edinme hakları gereklerinin eksiksiz yerine getirilmesini sağlamak amacıyla kurulmuştur. Yatırımcı ilişkileri ve Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;
 - Pay sahiplerinin ve yatırımcıların bilgi taleplerini, mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yerine getirir;
 - Mevzuat, esas sözleşme, kurumsal yönetim ilkeleri ve bilgilendirme politikası çerçevesinde yurt içinde ve yurt dışında periyodik yatırımcı bilgilendirme toplantıları düzenler veya düzenlenen toplantılara katılır.
 - Web Sitesinin, yerli ve yabancı yatırımcılar için aktif bir iletişim platformu haline getirilmesi konusunda gerekli çalışmaları yapar,
 - Kamuyu aydınlatma ile ilgili sürecin mevzuata uygun şekilde gerçekleşmesini gözetir ve izler,
 - Pay sahiplerine ilişkin kayıtların sağlıklı, güvenli ve güncel olarak tutulmasını sağlar,
 - Faaliyet raporlarının mevzuat ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinin öngördüğü şekilde hazırlanmasını sağlar,
 - Genel Kurul toplantılarının usulüne uygun şekilde yapılmasını takip eder,

- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerine sunulacak dokümanları hazırlar,
- Toplantı tutanaklarının usulüne uygun tutulması amacıyla gerekli çalışmaları yapar.

Risk Yönetimi

- Kurumsal Yönetim Komitesi, Operasyonel ve Finansal Risklerin Şirket içindeki ilgili departmanlarca yönetimini takip etmesinin yanısıra oluşması muhtemel diğer risklere ilişkin çalışmalarda bulunarak ilgili Departman Yöneticilerini ve İç Kontrol faaliyetlerini yönlendirecek çalışmalar yapar. Şirketin karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamak, ölçmek, analiz etmek, izlemek ve raporlamak, kontrol edilebilen ve kontrol edilemeyen riskleri azaltmak amacıyla gerekli durumlarda uyarılarda bulunur.
- Komite, risk yönetimi stratejileri esas alınarak, Yönetim Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda risk yönetimi politikasını ve uygulama usullerini belirler, uygulanmasını ve bunlara uyulmasını sağlar.
- Risk yönetimi sürecinde temel bir araç olan risk ölçüm modellerinin tasarımı,

seçilmesi, uygulamaya konulması ve ön onay verilmesi sürecine katılarak, modelleri düzenli olarak gözden geçirir, senaryo analizlerini gerçekleştirerek gerekli değişiklikleri yapar.

- Risk izleme fonksiyonunu etkin bir şekilde yerine getirmeyi sağlamak üzere gerekli görüldüğünde ilgili birimlerden bilgi, görüş ve rapor talep eder.
- Şirketin Sermaye Piyasası Kurulu tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında ve yıllık faaliyet raporlarında açıklanmış olan risklerin gözden geçirir.

Diğer Sorumluluklar

- Komite, kurumsal yönetim konusunda literatürdeki gelişmeleri takip ederek, bunların Şirket yönetimi üzerindeki etkisini araştırır.
- Komite, Yönetim Kurulu tarafından talep edilen kurumsal yönetim kapsamında değerlendirilebilecek diğer faaliyetleri yerine getirir.
- Komite, gerekli gördüğü takdirde özel incelemeler başlatabilir ve bu incelemelerde kendisine yardımcı olmak üzere konusunda uzman kişileri danışman olarak atayabilir.
- Komite, yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin sayısı konusunda öneriler geliştirir.

Yürürlük

İşbu görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulunun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Bu Yönetmelik hükümleri Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı tarafından yürütülür.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimiz, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile Esas Mukavelemizin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kâr dağıtımını yapmaktadır.

Kâr dağıtımının belirlenmesinde, ilgili tebliğlerde gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, uzun vadeli stratejimiz, şirketimizin sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.

Kar dağıtımını ve yıllık temettü ödemesi kararı, her yıl Yönetim Kurulu tarafından Genel Kurul'un onayına sunulacak bir teklife tabidir. Bu bağlamda, Yönetim Kurulu, temettü miktarı ile beraber karların dağıtımını teklif edip etmeyeceğine karar verebilir ve pay sahipleri, genel kurul marifetiyle, bu öneriyi kabul veya reddedebilir.

Yönetim Kurulu karın dağıtılmasına karar vermesi halinde ilke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem kârı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan "dağıtılabilir dönem kârı"nın asgari %20'si nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Genel Kurul'da alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

ÜCRET POLİTİKASI

Yönetim Kurulu ve Denetçiler

Yönetim kurulu üyelerine huzur hakkı ödenmektedir. Ödenecek huzur hakkı tutarı piyasaya duyarlı olacak şekilde makroekonomik gelişmeler de dikkate alınarak, Şirket'in performans ve başarısına bağlı olarak tespit edilir ve genel kurul onayı ile uygulamaya konulur. Bu bağlamda ödenecek huzur hakkı yılda bir kez olağan genel kurul sürecinde revize edilir. Esas sözleşmemiz uyarınca da,

•Şirketimiz, huzur hakkı, ücret, kar payı gibi faaliyetlerinin gerektirdiği ödemeler dışında mal varlığından ortaklarına, yönetim ve denetim kurulu üyelerine, personeline ya da üçüncü kişilere herhangi bir menfaat sağlayamaz.

•Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri ile denetçilerin ücretleri genel kurulca tespit olunur ve karara bağlanır.

Üst Düzey Yöneticiler

Sinpaş GYO rekabetçi ve piyasaya duyarlı bir ücretlendirme politikası uygulamakta mukayeseli işler ve iş sahipleri arasındaki eşitliği sağlamaktadır.

Ücret artışlarında; üst düzey yöneticilerin performansı, kendilerini geliştirme çabaları, sektör ortalamaları ve enflasyon oranı dikkate alınmaktadır.

Üst düzey yöneticilere ücret olarak 12 aylık maaş verilmekte olup ücret artışları yılda bir kez gerçekleştirilmektedir

BAĞIŞ POLİTİKASI

Şirketimizin gerçekleştirdiği bağış ve yardımlarda Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun hareket edilmesi öncelikli esas olup işbu bağış politikamızda dikkate alınır.

Bu bağlamda Şirketimiz Bağış ve Yardım Politikasına ilişkin esaslar aşağıda belirtilmektedir:

- Bağış ve Yardım politikası Yönetim Kurulu'nun Genel Kurul'a önerisi ertesinde Genel Kurul onayı ile kabul edilir, değiştirilir.
- Yönetim Kurulu hesap yılı içerisinde bağış ve yardım kararı almak ile yetkili olup söz konusu bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile ilgili bilgi yıllık Olağan Genel Kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi olarak yer alır ve ortakların bilgisine sunulur.
- Yıl içerisinde yapılan bağış ve yardımların kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1 ve üzerinde olması veya % 1 in altındaki bağış ve yardımların toplamının kamuya açıklanan son bilanço aktif toplamının en az % 1'ine ulaşması durumunda söz konusu bağış ve yardımlar özel durum açıklaması ile ayrıca kamu ile paylaşılır.
- Bu bağlamda, Şirketimizin kamuya yararlı vakıflara, vakıflara ve derneklere, kamu kurum ve kuruluşlarına, belediyelere, köylere, üniversitelere, bilimsel araştırma geliştirme faaliyetinde bulunan kurumlara ve kuruluşlara, öğretim kurumlarına, öğrencilere ve bu gibi kişi ve kuruluşlara; deprem, su baskını, çığ gibi doğal afetler neticesinde o bölgedeki ilgili kamu kuruluşu, il özel idaresi ve Kızılay ve benzeri kuruluşlara bağış ve yardımda bulunabilir.

ETİK KURALLAR

Bütün yönetici ve çalışanların uyma zorunluluğu bulunan Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Etik Kuralları" Şirketimizin kurumsal değerini yükseltmek ve pay sahiplerine mali değer katmak amacıyla tanımlanmıştır. Etik kurallara Yönetim Kurulu, yöneticiler ve çalışanların tamamının uyması beklenir. Bu kurallar ile hedeflenen Şirketimiz çalışanlarının davranış ve tutumlarının kurumsal etkilerinin farkında olarak, Şirketimiz ile ilgili her türlü karar ve iş yönetim sürecinde, konulan nihai hedeflerde ve halka açık bir şirket olarak pay sahipleri ile ilişkilerin yönetiminde gerekli şeffaf, dürüst ve güvenilir iletişim ortamının yaratılmasını sağlamaktır.

Pay Sahipleri

- Servet GYO'nun temel amacı artı değer yaratarak pay sahiplerinin yatırımlarının en etkin şekilde yönetilmesini ve değerlendirilmesini sağlamaktır.
- Sahip olunan hisse miktarına bakılmaksızın her pay sahibine aynı değer verilir.
- Pay sahipleri, SPK tarafından yayımlanan ilgili mevzuata uyumlu olarak yönlendirir ve bilgilendirilir.
- Pay sahiplerinin rahat iletişim kurabilmeleri için çeşitli iletişim kanallarını kullanılabilmesine uygun ortam hazırlanır.

Faaliyet Standartları

- Şirket faaliyetlerinin saydamlık, dürüstlük ve doğruluk ilkeleri çerçevesinde yürütülmesi esastır.
- Şirket faaliyetleri ile bağlantılı olunan her türlü hukuki kural ve sınırlamaya uyulması esastır.
- Çalışanlar ve faaliyetler çerçevesinde ilişkide bulunulan kişi, kurum ve kuruluşların haklarına ve özgürlüklerine saygılı davranılır.

Çalışanlar

- Çalışanlar kanunlara, mevzuata ve şirket içi düzenlemelere uygun hareket etmelidir.
- Çalışanların yasalarla tanınmış olan her türlü hakkını korunması temin edilir. Her çalışanın özlük haklarının tam/doğru ve zamanında verilmesi sağlanır. Güvenli ve sağlıklı bir çalışma ortamı için gerekli zemin hazırlanır.
- Çalışanlara adil davranılır, eşit şartlarda eşit olanakların sunulması benimsenir.
- Herhangi bir çalışanın ayrımcılık, dışlama, yıldırma vb. psikolojik tacizlere maruz kalması ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Herhangi bir çalışanın cinsel, sosyal ve fiziksel konularda taciz ve rahatsız edilmesi ya da benzer rahatsızlıkları vermesi kabul edilemez.
- Çalışanlardan Servet GYO'nun adını ve saygınlığını benimsemeleri ve korumaları beklenir.
- Çalışanlar, işyerinde iş arkadaşları ve yöneticileri ile uyumlu çalışmak, işyeri ile ilişkisi olan özel veya resmi kişi ve kuruluşlarla iyi ve insani ilişkiler kurmak, işlerini dürüst ve süratle yerine getirmek zorundadır. Çalışanlardan, iş ahlakı ilkelerine aykırı hareket edenlerin tespit edilmesi durumunda bu durum belgeleriyle birlikte Yönetim'e bildirilmelidir.
- Çalışanlar, Şirket'in yürüttüğü iş ve işyeri ile ilgili çıkarları korumak ve bu menfaate zarar verici her türlü davranıştan kaçınmakla yükümlüdür. Bu bağlamda çalışanlar, Şirket olanaklarını kişisel çıkarları için kullanamaz; yasal olmayan herhangi bir tutum

ve davranış içerisinde bulunamaz ve kendilerine menfaat temin eden teklifleri Yönetime iletmekle yükümlüdür.

- Çalışanlar, kuruluş tarafından izin verilmeksizin resmi veya özel, devamlı veya geçici, ücretli veya ücretsiz görev kabul edemez, ticaretle uğraşamazlar.
- Çalışanlar yaptıkları görevle ilgili olsun veya olmasın, işi ve kuruluşu ile ilgili olarak öğrendikleri bilgi ve sırları saklamak zorundadır. Öğrenilen sırlar, bilgiler veya bunlara ilişkin belgeler yetkili olmayan kişilere veya makamlara verilemez veya açıklanamaz. Bu yükümlülük çalışanın kuruluş ile ilişkisinin sona ermesinde de devam eder.
- Çalışan, ailevi, medeni ve adres durumundaki her türlü değişiklikler ile sözleşmeler ve/veya yönetmeliklerde düzenlenen haklar ve yükümlülükler yönünden esas alınan kişisel, ailevi veya yakınları ile ilgili bilgileri ve bunların dayanakları olan belgeleri, İnsan Kaynakları Müdürlüğü'ne zamanında bildirmek ve teslim etmekle yükümlüdür.
- Çalışanların ve iş başvurusu yapan adayların kişisel bilgileri gizlenir/korunur.
- Her çalışanın organizasyon ve süreçlerin geliştirilmesi adına önerisi bir fırsat olarak görülerek ilgili birim yöneticisine iletilir.

Hediye Alınır Verilmesi

- İlişkide bulunan şirketlere/çalışanlara hediye amacının ötesine geçebilecek (karşı tarafın tarafsızlığına gölge düşürebilecek/maddi değeri yüksek), tarafları zor durumda bırakacak hediyeler verilemez, bu gibi hediyeler çalışanlar tarafından kabul edilemez.

Müşteriler-Rakipler-Tedarikçiler

- Müşteri ve tedarikçiler ile ilişkilerin uzun vadeli, güvene dayalı, Şirket lehine sonuçlar doğuracak profesyonel bir zeminde gerçekleştirilmesi esastır.
- Servet GYO etik değerlerini benimseyen ortaklarla işbirliğini geliştirmeye özen gösterilir.
- Müşterilere zarar verecek ve/veya onları yanıltacak mal veya hizmet sunulmaz.
- Müşterilerin veya tedarikçilerin boykotu amacıyla rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Şirketimiz, faaliyet alanında adil rekabet ilkeleri ile hareket etmeyi görev bilir ve sektörde faaliyet gösteren diğer şirketlerin de aynı hassasiyet içinde olmasını beklenir.
- Basında rakipler ve onların yöneticileri aleyhine isim verilerek olumsuz beyanatta bulunulmaz.
- Yeni rakiplerin engellenmesi, mal ve hizmet fiyatlarında sabitlenmeye gidilmesi, bölge/pazar/müşteri paylaşılması gibi konularda rakip firmalarla bağlantı kurulup anlaşma yapılmaz.
- Diğer şirketlerle ilgili bilgilere erişmede, etik olmayan veya yasadışı yollara başvurulmaz, çalışanların bu yollara başvurmaları engellenir. Ancak şirketlerin kamuya mal olmuş bilgilerinin (web sitesi, fiyat listesi, reklâm, yayınlanmış yazı vb.) kullanılmasında sakınca görülmez.
- Tedarikçilerin, müşterilerin bilgileri (ticari, kişisel vb.) gizlenir/korunur.

Kamuyu Aydınlatma

- Görev verilen bölümler dışında hiç bir çalışan Şirketi, temsilen sözlü ya da yazılı açıklamada bulunamaz.

- Şirketin Bilgilendirme Politikasında yer alan bilgilendirme araçları pay ve menfaat sahiplerinin azami düzeyde ve en kolay şekilde faydalanmasını sağlayacak şekilde kullanılır.
- Şirketin kamuyu aydınlatmakla yükümlü olduğu konularda ve ayrıca pay ve menfaat sahiplerinin ihtiyaç duydukları bilgilerin kolay erişilebilir ve eşit bir biçimde temini ve güncellenmesi sağlanır.

Yönetim Kurulu

- Yönetim Kurulu üyeleri, pay sahipleri aleyhine sonuç doğurabilecek baskılara boyun eğmez ve maddi menfaat kabul etmez, herhangi bir yolsuzluğu örtbas etmez.
- Yönetim Kurulu üyeleri şirket ile ilgili gizli ve ticari sır niteliği taşıyan bilgileri kamuya açıklamaz.

Sosyal Sorumluluk

- Servet GYO, sektöründe faaliyet gösterirken sosyal sorumluluk bilinciyle hareket eder.
- Servet GYO, çalışanlarını sosyal sorumluluk bilincinin oluşması için sosyal ve toplumsal faaliyetlere gönüllü olarak katılmaları konusunda destekler.
- Servet GYO, hem kendi çalışmalarında, hem iş ortaklarının çalışmalarında çevreyi korumaya azami özen gösterir.
- Servet GYO, doğal kaynakları ve enerji kaynaklarını verimli şekilde kullanır, israfını engeller.

Kurallara Uyum

İstisnasız bütün Servet GYO çalışanları bu prensipleri sonuna kadar uygulamaya çalışacaklardır. Ayrıca etik kurallara aykırı herhangi bir unsurun tespiti durumunda çalışanlar derhal yönetimi bilgilendirmekle yükümlüdürler. Bu kurallara uymaktan dolayı eğer herhangi bir iş kaybı olursa bu durum olumsuzluk olarak değerlendirilmeyecektir.

Etik Kurallar Yönetim Kurulu'nun onayı ertesinde Genel Kurul'un bilgisine sunularak Şirket internet sitesinde ve yıllık faaliyet raporunda yer alır.

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. 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.

TÜRKİYE EKONOMİSİ VE GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMELER¹

1) TÜRKİYE EKONOMİSİ

Ekonomik Büyüme Yavaşlıyor

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1,6 büyüme göstermiştir. Ekonomik büyüme ilk iki çeyrek büyümesinin de altında kalmıştır ve ilk dokuz aylık büyüme % 2,6'ya gerilemiştir. Ekonomiyi soğutma önlemleri özellikle yılın üçüncü çeyrek döneminde daha etkili olmuştur. Büyümede yavaşlama hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme görülmektedir. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin temel hedefi olan cari açık ve enflasyonda ise gerileme devam etmektedir. Yılın son çeyrek döneminde büyüme performansında göreceli bir

¹ Bu bölümde yer alan bilgiler GYODER Sektör Raporundan (2012-III. Çeyrek) derlenmiştir.

toparlanma beklentisine rağmen bu yıl büyümenin yüzde 3 seviyesinde gerçekleşeceği öngörülmektedir.

Gayrimenkul Sektörü

Yavaşlama sürüyor inşaat sektöründe yılın üçüncü çeyreğinde büyüme yüzde 0,3 gayrimenkul- kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme ise yüzde 5,4 olmuştur. İnşaat sektöründe büyüme neredeyse durağanlaşmıştır. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir duraklama görülmektedir. Üçüncü çeyrekte konut sektöründe talep tarafında yavaşlama belirleyici ve etkili olmuştur. Konut satışlarında uygulanacak KDV belirsizliği de arz yönünü sınırlandırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. AVM yatırımlarında bir yavaşlama, organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında ise hareketlenme görülmektedir. Ekonomik yavaşlama inşaat ve gayrimenkul sektörlerinde de durağanlaşmaya yol açmaktadır.

Üçüncü çeyrekte büyüme yavaşladı

Türkiye ekonomisi yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1,6 büyümüştür. Büyümede yavaşlama sürmektedir. Büyümedeki yavaşlama hemen tüm sektörlerle yaygınlaşmıştır. Üçüncü çeyrekte ticaret faaliyetleri küçülürken, imalat sanayi sadece 1,3 ve mali hizmetler yüzde 0,9 büyümüştür. İlk dokuz aylık genel büyüme yüzde 2,6 olmuştur.

Cari açık ve enflasyon geriliyor

2012 yılında ekonomi politikalarının temel hedefi cari açığın ve enflasyonun azaltılması olmuştur. Üçüncü çeyrek sonu itibarıyla bu hedeflere yaklaşıldığı görülmektedir. Cari açık üçüncü çeyrek sonunda yıllık birikimli 55,8 milyar dolara, tüketici enflasyonu ise Kasım sonunda yüzde 6,37'lere gerilemiştir. Türk Lirasında da göreceli bir istikrar sağlandığı görülmektedir.

Cari açık ve enflasyon geriliyor

Ekonomideki genel yavaşlamaya bağlı olarak reel kesim beklentileri ile tüketici güveninde gerileme yaşanmaktadır. Reel kesim beklenti endeksi Kasım ayındaki 101 puan ile yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. Tüketici güveninde de gerileme son üççeyrek dönemdir sürmektedir. Tüketici güveni de son iki yılın en düşük seviyesine inmiştir.

II) GAYRİMENKUL

KONUT SEKTÖRÜ

Yapı ruhsatlarında ve kullanım izin belgelerinde gerileme

Yılın üçüncü çeyrek döneminde alınan yapı ruhsatları ile yapı kullanım izin belgeleri daire sayıları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiştir. Geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre ise alınan yapı ruhsatları artarken yapı kullanım izin belgesi daire sayıları gerilemiştir. İlk dokuz ay itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre alınan yapı ruhsatları daire sayısı yüzde 15,8 artış göstermiştir.

Konut kredilerinde yavaşlama

Konut kredilerinin büyüme hızında yavaşlama yılın üçüncü çeyrek döneminde de sürmüştür. Eylül ayı sonu itibariyle konut kredileri hacmi 81 Milyar TL'ye ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekte kredi büyümesi yüzde 3,3, ilk dokuz ayda ise yüzde 8,6 olmuştur. Üçüncü çeyrek dönem içinde toplam 85.355 adet ve 6,52 milyar TL tutarında yeni konut kredisi kullanılmıştır. İkinci çeyrek döneme göre gerileme, geçen yılın üçüncü çeyrek dönemine göre ise artış yaşanmıştır. Son beş çeyrek dönemdir kullanılan yeni konut kredisi sayısı yüz bin altında kalmaya devam etmektedir.

Konut kredisi faizleri yüzde 1'in altında

Yılın üçüncü çeyrek döneminde yüzde 1,21 olan aylık ortalama konut kredisi faiz oranlarında yılın son çeyreğinde önemli ve hızlı bir gerileme görülmektedir. Ortalama kredi faizleri altı çeyrek ardından yeniden yüzde 1'in altına inerek yüzde 0,98'e gerilemiştir. Türk Lirası faiz oranlarındaki gerileme konut kredisi faiz oranlarına da yansımaktadır.

Takipteki konut kredileri oranı düşüyor

Takipteki konut kredilerinin oranı yüzde 0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. Takipteki konut kredileri üçüncü çeyrek sonunda 673 milyon TL, Ekim ayı sonunda ise 679 milyon TL'dir. Konut kredilerinin yüksek kalitesi sürmektedir.

Mevcut konut fiyatlarında artış eğilimi

Türkiye genelinde mevcut konut fiyatlarında yılın üçüncü çeyrek döneminde önemli bir sıçrama yaşanmıştır. Ekim ayı itibariyle yılbaşından bu yana on aylık dönemde mevcut konut fiyatları artışı Türkiye genelinde yüzde 16'ya ulaşmıştır. Fiyat artışları tüm illerde benzer oranlarda görülmektedir.

Konut kiralarda hissedilir artış

Yılın üçüncü çeyrek döneminde Türkiye genelinde konut kiralarda hissedilir bir artış olmuştur. Üçüncü çeyrekte konut kiralarda yüzde 6,1 artmıştır. Ekim ayı itibariyle Türkiye genelinde 10 aylık kira artışları ise yüzde 14,0 olmuştur.

Yeni konut fiyatlarında artış yavaşladı

Yeni konut fiyatlarında artış hızı yıl genelinde yavaşlamıştır. Artış oranı yılın üçüncü çeyreğinde sadece yüzde 1,7 olurken, ilk 10 aylık dönemde fiyat artışı tüm daireler için yüzde 7,9 olmuştur. Tüm daire tiplerinde benzer oranlarda artış oranı yavaşlamaktadır.

TİCARİ GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Alışveriş Merkezleri

Alışveriş merkezlerinde yeni süreç

2012 yılında ekonomide yaşanan yavaşlama ve özellikle iç tüketim ile perakende harcamalarda görülen durağanlık nedeniyle AVM sektöründe büyüme yavaşlamaktadır. Önemli sayıda yeni proje halen devam etmekle birlikte yeni açılan AVM sayısı 2012 yılında geçen yılın altında kalmıştır. Perakende sektöründe yerli ve yabancı markaların büyüme potansiyeli ile konsolidasyon devam ederken iç talepteki büyümenin göreceli yavaşlaması AVM sektöründe de yeni dengelerin oluşmasına yol açmaktadır.

Açılan AVM sayısı yavaşlıyor

2012 yılında açılan AVM sayısında yavaşlama yaşanmaktadır. Yılın üçüncü çeyreğinde 2, son çeyreğinde ise 3 yeni AVM açılmıştır. Yıl genelinde açılan toplam 16 AVM ile 600.070 m2 ilave kiralanabilir alan yaratılmıştır. Toplam açılan AVM kiralanabilir alanı 8,16 milyon m2, kapanan AVM ile mevcut kiralanabilir alan stoku 7,93 milyon m2'dir.

Tüketim harcamalarında gerileme

Yılın üçüncü çeyrek döneminde hane halkı tüketim harcamaları yüzde 0,5 oranında gerilemiştir. Yılın ilk iki çeyreğinin ardından üçüncü çeyrekte de hane halkı tüketim harcamaları küçülmüştür. Hane halkının gıda harcamaları dışında kalan yarı dayanıklı ve dayanıklı tüketim malı harcamaları durağanlaşmıştır. Eğlence kültür harcamalarında ise mevsimsel artış görülmektedir.

Tüketicinin satın alma eğilimi üçüncü çeyrekte geriledi

Üçüncü çeyrekte tüketicinin satın alma eğiliminde tüketici güvenindeki genel zayıflamaya bağlı olarak gerileme yaşanmıştır. Yarı dayanıklı tüketim mallarına ve dayanıklı tüketim mallarına harcama eğilimi düşmektedir. Genel ekonomik duruma ilişkin değerlendirme de gerilemiştir.

Alışveriş merkezi cirolarında zayıflama

Yılın üçüncü çeyrek döneminde iç talepteki ve tüketimdeki yavaşlamaya bağlı olarak AVM toplam ciro endeksi bir önceki çeyrek döneme göre zayıflamıştır. Kiralanabilir alan endeksinde ise çok sınırlı bir artış görülmektedir. M2 başına ciro endeksi de bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı çeyrek dönemine göre m2 başına ciro yüzde 7,7 oranında artmıştır. Enflasyon ile arındırıldığında m2 başına reel artış görülmemektedir.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis piyasasında hareketlilik sürüyor

Ticari gayrimenkul sektöründe ofis piyasası en hareketli alt pazar olmayı sürdürmektedir. Ofis ihtiyacı ve talebi ile birlikte yeni ofis arzları karşılanmakta ve yeni kiralamalar (emilim) devam etmektedir. MiA bölgesi A sınıfı arzının yüzde 41'ine sahipken üçüncü çeyrekte stokta değişiklik olmamıştır. MiA dışı Avrupa bölgesinde de stok değişmezken MiA dışı Anadolu bölgesinde stok artışı sürmektedir. Kâğıthane, Ataşehir ve Kartal yeni ofis bölgeleri olarak öne çıkmaktadır. İstanbul Finans Merkezi Projesi ile Ataşehir yeni bir ivme kazanmaktadır.

Boşluk oranları yeni arzlara rağmen düşük

İstanbul ofis piyasasında yeni arzlar devam ederken yeterli kiralama talebinin oluşması ile birlikte boşluk oranları da göreceli olarak düşük kalmayı sürdürmektedir. Üçüncü çeyrek dönemde A sınıfı ofis boşluk oranları MiA bölgesinde 0,6 puan düşerken MiA dışı Avrupa ve Asya bölgelerinde çok sınırlı artışlar vardır. B sınıfı ofislerde ise MiA dışı Avrupa bölgesindeki yüksek boşluk oranları sürerken Asya bölgesinde emilimler ile boşluk oranları düşmektedir.

B sınıfı ofis kiralalarında kıpırdanma

Ofis kiralalarında genel istikrar korunurken MiA bölgesindeki B sınıfı ofis kiralalarında üçüncü çeyrekte yukarı yönlü kıpırdanma görülmektedir. A sınıfı ofis kiralaları ise MiA bölgesinde ortalamalarını korurken MiA dışı Avrupa bölgesi kiralalarında yıl genelinde gerileme görülmektedir.

Ofis yatırımları da sürüyor

Yılın üçüncü çeyrek döneminde ofis binaları için alınan yapı ruhsatları toplam 1,62 milyon m2 olmuştur. Alınan yapı ruhsatları ikinci çeyrek döneme göre gerilemiş olmakla birlikte geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26 artmıştır. Ofis ihtiyacı ve talebine bağlı olarak ofis yatırımları sürmektedir.

SANAYİ VE LOJİSTİK ALANLAR

Organize sanayi bölgelerine ilgi artıyor

Yürürlüğe giren yeni yatırım teşviklerinde organize sanayi bölgelerine sağlanan ilave destekler organize sanayi bölgelerindeki sanayi alanlarına ilgi ve talebi arttırmaktadır. 6. bölgede yer alan OSB'ler ile diğer bölgelerdeki OSB'lerde yer taleplerinde görülen artış satış ve kiralama fiyatlarını da yükseltmektedir. Lojistik alanlara ilişkin talep ve kiralarda ise göreceli durağanlık sürmektedir. Lojistik faaliyetlerini ihracat desteklerken, perakende ve ithalatta görülen yavaşlama sınırlandırmaktadır.

Yeni sanayi ve lojistik bina yatırımları

Yılın üçüncü çeyrek döneminde sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları 1,67 milyon m2 ile ikinci çeyreğin altında kalırken, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 26,9 artış görülmektedir. Ekonomideki genel yavaşlamaya karşın alınan yapı ruhsatları yatırım eğiliminin korunduğunu göstermektedir.

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ FİNANSAL GÖSTERGELER

Sektörün yurtiçi kredi kullanımında artış inşaat sektörünün yurtiçinde kullandığı krediler üçüncü çeyrekte yüzde 7,3 artarak 58,4 milyar TL'ye ulaşmıştır. İlk 9 aylık kredi artışı yüzde 18,4'dür. Gayrimenkul sektöründe ise yurtiçinden kullanılan kredi hacmi ilk 9 ayda yüzde 9,7 artarak 29,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Yurtdışından kredi kullanımı ise durağandır.

Piyasa değerinde gerileme

Yılın üçüncü çeyrek döneminde iMKB'de işlem gören 24 GYO'nun piyasa değeri 13,6 milyar TL veya 7,6 milyar dolar ile bir önceki çeyrek döneme göre gerilemiştir. 24 GYO'nun net aktif değeri ise SPK'nın yeni açıklanan verilerine göre yılın ilk yarısı sonunda 21,8 milyar TL veya 12,1 milyar dolardır.

Yabancılara satışta gerileme

Yılın üçüncü çeyrek döneminde yabancılara gayrimenkul satışı 586 milyon dolar ile ikinci çeyreğin altında kalmıştır. Çıkarılan mütekebbiliyet yasasına rağmen satışa ilişkin ikincil düzenlemelerdeki gecikmeler yabancılara satışı sınırlandırmıştır. Doğrudan sermaye girişleri ise 21 Milyon USD ile son dönemin en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir.

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

2011 Yılı'nın üçüncü 3 aylık döneminde Şirketimizin "Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş." ile devralmak sureti ile birleşmesi için Sermaye Piyasası Kuruluna yaptığı ve Kurul'un 20 Eylül 2011 tarih ve 882/8867 Sayılı izni üzerine 21 Eylül 2011 tarihli genel kurulumuzca tescili ile neticelenen birleşme işlemi sonucunda çıkarılmış sermayemiz 55.000.000 TL'nden 304.148.493 TL'na, kayıtlı sermaye tavanımız ise 240.000.000 TL'nden 1.000.000.000 TL'na yükseltilmiştir. Bu birleşme sonucunda ölçek ekonomilerinin tüm avantajlarından faydalanılarak, pazar payı büyütülmesi, daha düşük maliyetle sağlanacak kaynaklarla daha etkin ve verimli olarak kullanılması, güçlenen finansal ve ekonomik yapı ile daha büyük, dolayısıyla daha karlı projelerin gerçekleştirilmesi, sektörde rekabet avantajı elde edilmesi, gerçekleştirilecek halka arzın daha nitelikli bir gayrimenkul portföyü ile yapılması, şirketin olası ekonomik krizlere karşı daha dayanıklı bir yapıda olması hedeflenmiştir.

Ancak söz konusu birleşme neticesinde Şirketimizin aktiflerine giren iştirak hisselerinin değerinin kayıtlı değerine göre oldukça yüksek olması nedeni ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları tebliğinde yer alan portföy sınırlamalarına uyumsuzluk hali doğmuştur. Söz konusu uyumsuzluğun giderilerek halka arzın ivedilikle gerçekleştirilmesi için bu dönemde

Şirketimiz kısmi bölünme yoluyla varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünü Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş'ye devretmiştir.

Yılın ikinci üç aylık döneminde halka arz için Bizim Menkul Değer A.Ş. aracılığı ile Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur. Yukarıda belirtilen kısmi bölünme işleminin Ekim ayında tamamlanmasının ardından Sermaye Piyasası Kurulu'na yaptığımız başvuru güncellenmiş olup halka arz sürecimiz devam etmektedir. 2013 yılının ilk çeyreğinde halka arzımızın tamamlanması hedeflenmektedir.

Gerçekleştirilen Olağanüstü Genel Kurul toplantıları

2012 yılı içerisinde iki defa olağanüstü genel kurul toplantısı gerçekleştirilmiştir:

- 1) 15 Mart 2013 tarihinde toplanan genel kurulumuz, Şirketimizin gerekli gördüğü durumlarda bağış yapabilmesine olanak sağlamak amacıyla, esas sözleşmemizin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. Maddesinde değişiklik yapılmasına karar vermiştir.
- 2) 3 Ekim 2012 tarihinde toplanan genel kurulumuz; Şirketimize ait 30.06.2012 tarihli mali tablolar esas alınarak hesaplanmış ve mukayyet değeri 296.703.951.- TL olarak tespit edilmiş olan varlıklar ile mukayyet değeri 289.503.951.- TL olarak tespit edilmiş olan yükümlülüklerin mukayyet değerleri üzerinden Şirketimizden bölünerek Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş'ye devredilmesi, bu kapsamda sermayemizin 7.200.000 TL tutarında azaltılması ve ayrıca Şirketimizin yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 474. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirketimizin bölünmesi sonrasında ulaşılabilecek olan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirketimiz sermayesinin nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmesine karar vermiştir. Bunun yanı sıra aynı genel Kurul'da SPK'nın kurumsal yönetim ilkelerine dair düzenlemelerine uyum amacıyla Şirket'in esas sözleşmesinin 3, 8, 14, 16, 17, 22, 23, 25, 26, 27, 29, 30. Maddelerinde de değişiklik yapılmıştır.

İŞTİRAKLER

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Gayrimenkul sektöründe 36 yıllık birikim ve tecrübesi ile 2006 yılı sonuna kadar çeşitli konut ve ticari gayrimenkul projeleri geliştiren ve bu projelerin inşaat işlerini de yürüten Sinpaş Grubu, 2006 yılı sonunda yeni bir yapılanmaya gitmiş ve konut projesi geliştirme faaliyetleri yeni kurulan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çatısı altında yürütmeye başlamıştır.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kuruluşunda iki grup şirketine ait olan 4 arsa ile grup şirketlerinin ana hissedarı olan Avni Çelik'e ait olan bir arsa Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş ve böylece başlangıç portföyü oluşturulmuştur.

Sinpaş GYO'nun hisse senetleri, kuruluşundan kısa bir süre sonra, 14-15 Haziran 2007 tarihlerinde halka arz edilmiş ve Sinpaş GYO %49 halka açıklık oranı ile İMKB'de işlem gören bir gayrimenkul yatırım ortaklığı konumuna gelmiştir.

Şirketin ana faaliyet konusu konut projeleri geliştirmektir. Şirket bedellerini ödeyerek veya hâsılat paylaşımı yöntemiyle satın aldığı arsalar üzerinde orta-üst ve üst gelir gruplarına yönelik site tarzında konut projeleri üretmektedir. Şirket mimari ve diğer teknik projeler için mimari bürolardan, inşaat hizmetleri için ise müteahhit firmalardan hizmet almaktadır. Projelerin satışları, satış bedellerinin takip ve tahsil işlemleri ise Şirket bünyesinde görevli personel tarafından yürütülmektedir.

Şirketin elinde bulundurduğu hisselerin 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa değeri 30.815.447,- TL'dir.

Sinpaş GYO'nun ortaklık yapısı 31.12.2011 itibarıyla aşağıdaki gibidir.

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Ortaklık Yapısı		
Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	101.523.697	16,92%
Sinpaş Yapı Endüstrisi Ve Tic. A.Ş.	231.402.179	38,57%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	3,64%
Ahmet Çelik	9.934.695	1,66%
Ömer Faruk Çelik	9.855.848	1,64%
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.960.000	0,66%
Diğer	221.468.655	36,91%
TOPLAM	600.000.000	100,00%

PORTFÖY BİLGİLERİ

BİNALAR

DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ

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.



Değerleme Rapor Özeti- Deposit Outlet Ve Depo Merkezi (A5-6 Bloklar)

Raporun Tarihi ve Numarası: 20.12.2012 – 2012_300_33

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde yer alan ve 26.418,08 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde yer alan 97.954 m² kapalı alana sahip iş merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı: Sonuç olarak, değerlendirme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkulün yatırım ortaklığı portföyünde yer almasında her hangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Değer Tespiti:

İş bu rapor 'un ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 480 Ada, 7 parselde yer alan taşınmazın değeri;

SATIŞ DEĞERİ			
DEPOSİTE A5-6	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARİÇ)
		126.000.000	148.680.000

Değerleme konusu taşınmazın tamamı bir bütün olarak değerlendirilmiş olup KDV Hariç değeri 126.000.000 TL (Yüzyirmialtı milyon Türk Lirası)' dır.

KİRA DEĞERİ			
YAPI ALANI 97.954 M2	BİRİM KİRA (TL/AY)	AYLIK KİRA TUTARI	YILLIK KİRA TUTARI
		8,00	783.682

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.



Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi – Değerleme Rapor Özeti

Raporun Tarihi ve Numarası: 12.12.2012 – 2012_300_34

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, 1821 parselde kayıtlı olan lojistik binasının Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 19/25 hisse payının piyasa rayiç satış ve kira bedelinin tespiti

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı: Değerleme konusu gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Değer Tespiti:

İş bu raporun ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere değerlendirme konusu 1821 parselde yer alan taşınmazın satış ve kira değeri;

SATIŞ DEĞERİ			
Lojistik merkez	TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARIÇ)
	11.550.000	13.629.000	6.277.174
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/25 Hisse Değeri	8.780.000	10.358.040	4.770.652

KİRA DEĞERİ		
Lojistik merkez	TL/YIL (KDV HARIÇ)	USD/YIL (KDV HARIÇ)
	910.000	494.565
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 19/25 Hisse Değeri	690.000	375.870

ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ

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 & Törün İş Merkezi – Değerleme Rapor Özeti

Raporun Tarihi ve Numarası: 12.12.2012 – 2012_300_32

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli OSB, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan ve 9.957,02 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan endüstri merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Değer Tespiti:

İş bu raporun ilgili başlıkları altında detayları verildiği üzere; değerlendirme konusu 525 Ada, 11 no'lu parselde yer alan taşınmazın değeri;

SATIŞ DEĞERİ			
525 ADA 11 PARSEL	TL (KDV HARİÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARİÇ)
TOPLAM DEĞER	36.000.000	42.480.000	20.000.000
SERVET GYO'YA AİT HİSSE DEĞERİ	21.599.277	25.487.147	11.999.598

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş.'ye düşen hisse değeri KDV Hariç 21.599.277 TL (YirmibirmilyonbeşyüzdoksandokuzbinikiyüzyetmişyediTürkLirası)' dır.

KİRA DEĞERİ			
KİRALANABİLİR ALAN (M2)	AYLIK ORTALAMA KİRA DEĞERİ(TL/AY)	YILLIK TOPLAM KİRA (TL/YIL)	SERVET GYO A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ(TL/YIL)
20.585	210.833	2.530.000	1.517.949

Değerleme konusu taşınmazların Servet GYO A.Ş. hissesinin yıllık kira değeri 1.517.949 TL/Yıl (BirmilyonbeşyüzonedibindokuzyüzkırkdokuzTürkLirası) olarak takdir edilmiştir.

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. Binanın % 57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.



Çelik & Özer İş Merkezi –Değerleme Raporu

Raporun Tarihi ve Numarası: 12.12.2012 – 2012_300_31

Raporun Ne Amaçla Hazırlandığı: İş Bu Değerleme Raporu; İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde yer alan ve 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş 13 adet bağımsız bölümden oluşan ve 20.923 m² kapalı alana sahip endüstri merkezinin piyasa rayiç değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Raporu Hazırlayan Şirket: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde yer almasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Değer Tespiti:

SATIŞ DEĞERİ			
6868 ADA 1 PARSEL	TL (KDV HARIÇ)	TL (KDV DÂHİL)	USD (KDV HARIÇ)
TOPLAM DEĞER	26.237.325	30.960.044	14.576.292
SERVET GYO'YA AİT HİSSE DEĞERİ	14.949.043	17.639.871	8.305.024

Değerleme konusu taşınmazın Servet GYO A.Ş.'ye düşen hisse değeri KDV Hariç 14.949.043 TL (OndörtmilyondokuzyüzkırkdokuzbinbinkırkçTürk Lirası) olarak takdir edilmiştir

KİRA DEĞERİ					
	Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Kira (TL/m ² /Ay)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri - Aylık (TL/Ay)	Bağımsız Bölüm Kira Değeri - Yıllık (TL/Yıl)	Servet GYO A.Ş. Hisse'sine Düşen Kira Değeri -Yıllık (TL/Yıl)
Toplam Değer	15.619	11	171.357	2.056.281	1.171.592

DEĞERLEME RAPORLARINA İLİŞKİN ÖZET BİLGİ

Proje ve Arsa Portföyü	Vasfı	Şehir	Raporu Düzenleyen Değerleme Şirketi	Rapor Kapsamı	Rapor Tarihi	Rapor Tarihi İtibari İle Servet GYO Hissesine Düşen Ekspertiz Değeri (TL - KDV Hariç)
Deposite Outlet ve Depo Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi /İstanbul'da 23.238 m2 arsa üzerinde toplam 64.208 m2 kiralanabilir alana sahip outlet merkezi ve ofislerin tamamı	20.12.2012	126.000.000
Çelik&Tüzün Samandıra Lojistik Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Samandıra Mahallesi/Sancaktepe/İstanbul'da 6.407,62 m2 arsa üzerinde 8.430,00 m2 kiralanabilir alana sahip lojistik merkezi	12.12.2012	8.780.000
Kağıthane Çelik&Özer İş Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Hamidiye Mah. Kağıthane-İstanbul'da 3.799,00 m2 arsa üzerinde 15.619,00 m2 kiralanabilir alana sahip ticaret merkezi	12.12.2012	14.949.043
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	Bina	İstanbul	Vektör Gayr. Değerleme A.Ş.	Başakşehir İlçesi/İkitelli Organize San. Bölgesi/İstanbul'da 28.823,92 m2 brüt inşaat alanı üzerinde 21.721,00 m2 kiralanabilir alana sahip iş merkezi	12.12.2012	21.599.277

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

	Ref	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31 Aralık 2012	Bağımsız Denetim'den Geçmiş 31 Aralık 2011
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		33.843.525	88.409.443
Nakit ve nakit benzerleri	3	746.868	795.235
Finansal yatırımlar	4	30.815.447	-
Ticari alacaklar	6	993.997	35.751.025
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	28.108
- Diğer ticari alacaklar		993.997	35.722.917
Diğer alacaklar	7	1.053.293	48.737
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		1.016.618	-
- Diğer alacaklar		36.675	48.737
Stoklar	10	-	21.050.526
Diğer dönen varlıklar	15	233.920	30.763.920
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	8.474.454
- Diğer dönen varlıklar		233.920	22.289.466
Ara Toplam		3.028.078	88.409.443
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran varlıklar		171.376.220	667.914.738
Ticari alacaklar	6	-	53.221.236
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	8	-	443.434.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	171.328.320	171.208.470
Maddi duran varlıklar	11	37.532	50.773
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	10.368	-
TOPLAM VARLIKLAR		205.219.745	756.324.181
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.206.366	258.912.850
Finansal borçlar	5	7.547.954	69.498.071
Ticari borçlar	6	291.582	3.369.802
- İlişkili taraflardan ticari borçlar		8.295	2.900.952
- Diğer ticari borçlar		283.287	468.850
Diğer borçlar	7	253.290	185.926.664
- İlişkili taraflardan diğer borçlar		-	124.555
- Avanslar		80.737	146.224.562
- Diğer borçlar		172.553	39.577.547
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	14	78.018	74.767
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	35.522	43.546
Uzun vadeli yükümlülükler		11.151.272	104.894.189
Finansal borçlar	5	11.029.715	104.750.821

Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflardan ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	7	110.060	135.618
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	14	11.497	7.750
Özkaynaklar		185.862.107	392.517.142
Ödenmiş sermaye	16	50.000.000	304.148.493
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	16	-	(246.948.493)
Geçmiş yıl karları/(zararları)	16	40.094.830	341.156.820
Net dönem (zararı)/karı	16	95.767.277	(5.839.678)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		205.219.745	756.324.181

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM
ŞİRKETİ**

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Ref	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Satış gelirleri	18	90.031.792	11.001.447
Satışların maliyeti	18	(20.224.916)	(1.962.742)
Brüt kar		69.806.876	9.038.705
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(357.629)	(1.636.709)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(2.714.858)	(2.165.336)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	20	6.916.547	11.861.536
Diğer faaliyet gelirleri	21	494.961	204.089
Diğer faaliyet giderleri (-)	22	(80.924)	(33.488)
Faaliyet karı/(zararı)		74.064.973	17.268.797
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardaki kar/zarar payları	8	-	10.167.312
Finansal gelirler	23	34.476.944	897.126
Finansal giderler (-)	24	(12.774.640)	(34.172.913)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar		95.767.277	(5.839.678)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		95.767.277	(5.839.678)
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		95.767.277	(5.839.678)
Hisse başına (kayıp)/kazanç	17	1,9153	(0,0414)

PORTFÖY SINIRLAMALARI

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A Para ve sermaye piyasası araçları	30,815,447	-
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,328,320	171,208,470
C İştirakler	-	148,574,601
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
Diğer varlıklar	3,076,441	141,681,452
Toplam varlıklar (aktif toplamı)	205,220,208	461,464,523
Finansal borçlar	18,577,669	174,248,892
Diğer finansal yükümlülükler	-	-
Finansal kiralama borçları	-	-
İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	3,024	124,555
Özkaynaklar	185,868,297	97,657,484
Diğer kaynaklar	771,218	189,433,592
Toplam kaynaklar	205,220,208	461,464,523

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
Vadeli/vadesiz TL/döviz	746,868	795,235
Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
Yabancı iştirakler	-	-
İşletmeci şirkete iştirak	-	-
Gayri nakdi krediler	-	-
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-

Portföy Sınırlamaları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	%0	%0	<%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	%83	%37	>%50
Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	%15	%32	<%50
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	%0	%0	<%49
Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	%0	%0	<%20
İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	%0	%0	<%10
Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	%10	%179	<%500
Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	%0	%0	<%10

31.12.2012 TARİHLİ MALİ TABLO VE DİPNOTLARI: