

FAALİYET RAPORU

2023





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

01.01.2023 – 31.12.2023 Dönemi

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na**

Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı' nın (hepsi birlikte grup olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grubun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grubun 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 20 Mayıs 2024 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- a) Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- b) Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, aynı ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grubun denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtmayı yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erkan EREN'dir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI GLOBAL

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 20 Mayıs 2024



1. ŞİRKET PROFİLİ	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	1
1.2 TARİHÇE	2
1.3 ORTAKLIK YAPISI	4
1.4 YÖNETİM KURULU	5
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ	12
1.6 KOMİTELER	13
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	13
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	14
1.6.3 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ	14
1.6.4 YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	15
1.7 KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	16
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	17
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ	18
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR	19
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ	20
2.4 DEPOSİTE A-7 BLOK	21
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ	21
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS	22
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM	23
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ	23
2.9 İŞTİRAKLER	24
2.9.1 OSWE REAL ESTATE GMBH	24
2.9.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	25
2.9.3 BOĞAZIÇI ÇELİK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	26
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER	27
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	30
4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ	30
4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ	31
4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	32
4.4 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	33
4.5 2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	34
5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	35
6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	36
6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU	36
6.2 KÂR-ZARAR TABLOSU	39
6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	40



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 44 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 büyütmektir. 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, planlama ve mimari gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir.

Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi : Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan
Sok. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon : 212 310 5378-2716
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.

31.12.2023 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 10 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposit Outlet ve Depo Merkezi, Deposit A7 Blok, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi, Çelik & Törün Endüstri Merkezi, İş Modern Ambarlı Projesi Kağıthane Flatofis İş Merkezi, Ankara Altınoran Straium AVM ve Ankara Altınoran Eğitim Tesisi'dir. Bunun yanında %100'üne dolaylı olarak iştirak ettiği Güney İstanbul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.'nin aktifinde de 3 adet bina bulunmaktadır. Bunlar da; Eyüp Flatofis (36 adet bağımsız bölüm), İş Modern İkitelli (45 adet bağımsız bölüm), Sinpaş Merkez Plaza'dır. Şirketin %100'üne sahip olduğu Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin aktifinde Çelik&Yenal İş Merkezi bulunmaktadır. Ayrıca, Şirket Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahiptir. OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve yaklaşık 136.000 m2 arsa üzerinde 107.000 m2 kiralana-bilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır. Bununla birlikte şirketin İstanbul ili Ümraniye ve Küçükçekmece ilçelerinde satış amacıyla portföyüne kattığı ticari gayrimenkul projeleri devam etmektedir.

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	20.655.724	39,73%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	3.900.000	7,50%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	12.784.000	24,58%
TOPLAM		52.000.000	100,00%

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

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



YÖNETİM KURULU

Servet GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. 2023 Yılı içerisinde 15 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 19 adet karara imza atmışlardır. 2023 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgileri ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Emin Okur	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

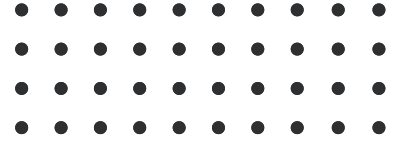


Dr. Avni Çelik

Yönetim Kurulu
Başkanı



1950'de Çorum'da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi AŞ.'nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 5 sektörde faaliyet gösteren 33 şirketi, 2.000'i aşkın çalışanı ile Türkiye'nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding'in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanı ve mütevelli heyet üyeliği yapmaktadır.



Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu
Başkan Vekili

1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir. Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.



Mahmut Sefa Çelik

Yönetim Kurulu Üyesi



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesi'ni bitirdi. Çelik 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi'nden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında İstanbul'da Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Mahmut Sefa Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh'de Genel Müdür, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği ve Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur.

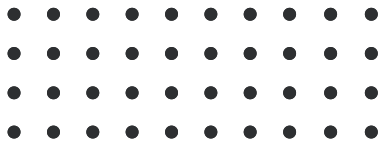
Mahmut Sefa Çelik, Şubat 2021 yılı itibariyle de Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Ayrıca ülkemizin en önde gelen sivil toplum kuruluşlarında çeşitli görevlerde bulunan Çelik; Alaca Eğitim Vakfı'nda Mütevelli Heyeti Üyesi, Boğaziçi Vakfı'nda Yönetim Kurulu Üyesi, Alışveriş Merkezleri Yatırımcıları Derneği'nde (AYD) Başkan Yardımcısı, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği'nde ise (GYODER) Başkan Yardımcısı görevlerini yapmaktadır.



Dursun Yaşar Çamuralı

Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamuralı, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de göreve başlayan Dursun Yaşar Çamuralı, gruba bağlı firmalarda çeşitli görevler yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

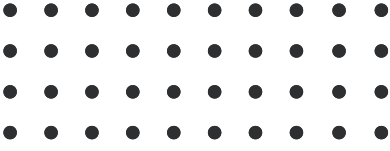
2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevini ifa etmektedir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra Sinpaş Grup Şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamuralı, Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Mehmet Emin Okur

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1970 yılında İstanbul'da doğan Prof. Dr. Mehmet Okur, lisans eğitimini 1992 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünde tamamladıktan sonra, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Fakültesinde hem yüksek lisans bitirmiş hem de doktora yapmıştır. 2001 yılında doktorasını bitirdikten sonra yine Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde başlayan akademik kariyerinde, sırasıyla 2016 yılında doçent, 2021 yılında profesör ünvanlarını almaya hak kazanmıştır. Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde devam eden öğretim üyeliğinin yanında; İnsan Kaynakları, Marka Yönetimi, Kariyer Yönetimi, Liderlik ve Kurumsal Saygınlık Yönetimi vb. birçok konuda yayınlanan makaleleri, İnsan Kaynakları, Dijital Üretim, Dijital İşletme gibi konularda da hem Türkçe hem diğer dillerde yayınlanan kitapları mevcuttur. 2018-2021 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Müdürlüğü yapan Prof. Dr. Mehmet Emin Okur'un SETA, İstanbul Bilimler Akademisi vb. birçok bilimsel kuruluşlardaki Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir.



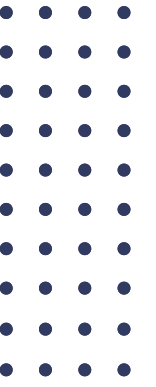
Mehmet Bulut

Bağımsız Yönetim
Kurulu Üyesi



1970 yılında Çanakkale’de doğdu. 1992’de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat Bölümünü bitirdi. 2001 yılında yardımcı doçent, 2003 yılında doçent ve 2008 yılında da profesör oldu. Kırıkkale Üniversitesi’nde ve Başkent Üniversitesi’nde çeşitli görevlerde bulundu. 2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu dekanı ve rektör yardımcısı oldu. Çeşitli kamu kurumlarında ve özel kurumlarda yöneticilik yaptı. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe ve İngilizce bilen, evli ve üç çocuk babası olan Bulut’un Üniversitelerarası Kurul tarafından YÖK üyeliğine seçimi Cumhurbaşkanı Abdullah Gül tarafından Şubat 2012’de onaylanmıştır. Aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi üyeliğine de seçildi. Kasım 2013’te İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi rektörü olmuştur.

YATIRIM STRATEJİSİ



Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini Servet GYO çatısı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütmek amacı ile kurulmuştur. Şirket ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

Kaliteli Portföy:

365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, ofislerin ve her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli, depreme dayanıklı, her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel alan ve depoların bir arada bulunduğu kaliteli ve ideal bir portföy oluşturmuştur. Portföyde yer alan her gayrimenkul kiracılarının mevcut ve potansiyel tüm ihtiyaçları gözetilerek inşa edilmiştir. Şirket çıkabilecek olası sorunlara da yetkin ve yetişmiş personeli ve çözüm ortakları 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 projeler yüksek büyüme potansiyeli sunmaktadır.

Güçlü Grup Desteği:

Sinpaş Grubunun 1974 yılından bu yana hem ticari hem de konut projelerinin gerçekleştirilmesindeki başarılı geçmişi ve Sinpaş markasının bilinirliği ve saygınlığı ile oluşan değer, Grubun güçlü desteğini mümkün kılmaktadır. Örneğin; portföyde bulunan gayrimenkullerin işletmesi ve yönetimi de Sinpaş Grup şirketlerinden olan Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Böylece kiracılarla olan ilişkilerin daha sağlıklı ve takip edilebilir olması sağlanmaktadır.

Uygun Makroekonomik ve Sektörel Şartlar:

Üretimin ve ticaretin desteklendiği makroekonomik ortamda, nitelikli alışveriş merkezi ve outletler ile nitelikli endüstriyel alanlara olan talep artarak devam etmektedir.

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 kurulmuştur. Komite Başkanlığını Sn. Mehmet Bulut, üyeliklerini ise Sn. Mahmut Sefa Çelik ve Sn. Rıdvan Çabukel yürütmektedir.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirilip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulunun 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 azaltıcı 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 Kurulunun 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 Kuruluna aittir.

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



DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan Denetimden Sorumlu Komitenin başkanlığını Sn. Mehmet Bulut üyeliğini ise Mehmet Emin Okur yürütmektedir. "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 Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulunun 21.03.2024 tarih ve 2024/7 sayılı kararı ile Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla "Sürdürülebilirlik Komitesi" kurulmasına karar verilmiştir. Komite başkanlığını Sn. Ahmet Çelik, üyeliğini ise Sn. Dursun Yaşar Çamurali ve Sn. Rıdvan Çabukel yürütmektedir.



YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

14.12.2012 tarih ve 71 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” yönetici ve görevlisi olarak, Şirket çalışanlarından Rıdvan Çabukel ve İlker Daştan atanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

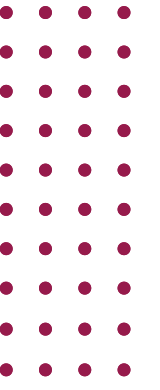
	Rıdvan Çabukel	İlker Daştan
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	212 310 2716	212 310 5378
Faks	212 258 2499	212 258 2499
E-mail	ridvan.cabukel@servetgyo.com.tr	ilker.dastan@servetgyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte Borsa İstanbul, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü;

- 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.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 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 Yatırımcı İlişkileri Bölümü titizlikle cevap vermiştir.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI



Şirketimizin kâr dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kâr dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kâr payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirketin uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem kârının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurula teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurula yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır. Kâr dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.



PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR



							Servet GYO Hissesine Düşen			
	Arsa	Kapalı	Satış*	Kira*	Doluluk	Servet GYO	Arsa	Kapalı	Satış*	Kira*
	Büyüklüğü	Alan	Ekspertiz	Ekspertiz	Oranı	Hissesi	Büyüklüğü	Alan	Ekspertiz	Ekspertiz
	(m ²)	(Brüt)	Değeri	Değeri			(m ²)	(Brüt/m ²)	Değeri	Değeri
	(m ²)		(Yıllık)						(Yıllık)	
Deposite A-5 ve A-6 Outlet ve Depo Merkezleri	26.418	97.955	4.417.755.000	212.757.500	94%	100%	26.418	97.955	4.417.755.000	212.757.500
Deposite A-7 Blok	6.786	23.505	845.000.000	45.427.562	100%	49%	3.301	11.435	411.100.000	22.259.505
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	9.957	30.879	859.350.000	58.920.000	100%	60%	5.974	18.527	515.610.000	35.352.000
Çelik & Özer İş Merkezi	3.799	21.024	589.200.000	25.320.000	100%	57%	2.164	11.973	335.550.000	14.432.400
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	6.408	8.430	245.735.000	16.438.500	100%	76%	4.870	6.407	186.758.600	12.493.260
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	3.870	22.868	863.580.000	39.267.032	85%	50%	1.935	11.434	431.790.000	19.633.516
Altınoran Starium AVM	8.143	26.701	478.550.000	16.416.000	85%	100%	8.143	26.701	478.550.000	16.416.000
Altın Oran Eğitim Parseli	10.936	13.551	287.780.000	10.440.000	100%	100%	10.936	13.551	287.780.000	10.440.000
Dikmen Okul Arsası	13.287	-	498.160.000	-	-	100%	13.287	-	498.160.000	0
Sefaköy Bulvarı Projesi	12.811	-	5.092.727.273	-	-	55%	7.046	-	2.801.000.000	0
İş Modern Ambarlı Projesi	26.120	-	712.000.000	-	-	100%	15.410	15.419	712.000.000	37.530.000
Finansşehir Flatofis Projesi	10.785	-	600.900.000	-	-	100%	4.647	-	600.900.000	36.336.000
TOPLAM	133.182	244.914	15.490.737.273	424.988.754			104.131	213.402	11.676.953.600	417.652.341

**Satış ve yıllık kira değerleri 2023 yıl sonu değerlendirme raporlarına göre.

PORTFÖYE GENEL BAKIŞ



Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo, ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 10 adet gayrimenkul, inşaatı devam eden 2 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2023'tür. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:



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

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Outlet ve Depo Merkezi, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir binadır. Binanın tamamı Şirketimize aittir. İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Mülk Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerinde 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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %97'dir.



ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ

Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposite Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmazın %60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.



DEPOSITE A-7 BLOK

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Sosyal Tesis; 4 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır. 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.



ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ

İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinde 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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.



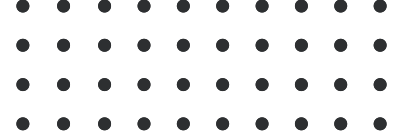
KAĞITHANE FLATOFİS

İstanbul ili Kağıthane ilçesi Cendere Mahallesi'nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi; 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır. 98 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Kağıthane ilçesi Cendere Mahallesi 4 Pafta, 110 parsel üzerinde kayıtlı olan 3.869,70 m²'lik arsa üzerinde 22.868 m² kapalı alana sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %85'tir.



ALTINORAN STARIUM AVM

Ankara ili, Çankaya ilçesi İlkbahar Mahallesinde yer alan Sinpaş Altınoran Evleri'nde bulunan AVM; 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya ilçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143,00 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %85'tir.



ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi İlkbahar Mahallesinde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi; 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya ilçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.



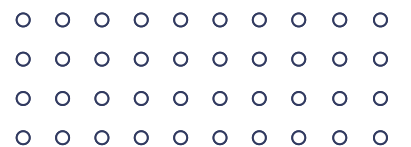


OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Deks Yatırım A.Ş.'nin (DEKS) hisselerini diğer ortaklardan satın alarak söz konusu şirkete %100 oranında iştirak etmiş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.'ya başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS'i kül halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir. Portföyü, Frankfurt'ta 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşmaktadır.

Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen (106.774 m2 arsa üzerinde 183.306 m2 kapalı alan) satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO'dur. Satış işlemi 2020 yılı içerisinde gerçekleşmiş ve satış tutarının tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Oswe'nin portföyünde kalan gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmektedir. Buradaki doluluk oranı ise halihazırda %86 seviyesindedir.

31 Aralık 2021 tarihinde Oswe Real Estate GmbH'in ("Oswe") 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesi toplam 546.000.000 TL bedelle Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Anılan sözleşme çerçevesinde; satışa konu "Oswe" hisseleri için geri alım opsiyonu da tanımlanmıştır. 29.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, geri alım opsiyonu kullanılmak suretiyle hisselerin tamamı geri alınmıştır. Ayrıca, 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. Oswe'nin %100 oranında iştiraki haline gelmiştir.



GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz, 18.08.2021 tarihinde Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş.'nin hisselerini alarak %100 oranında bu şirkete iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, söz konusu şirketin hisselerinin tamamı kendi iştiraki olan Oswe'ye satılmıştır. Anılan şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Güney İstanbul'un portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

EYÜP FLATOFİS (36 Adet Bağımsız Bölüm)

İstanbul ili, Eyüp ilçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket, bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 36 adedi %100,00 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %76'dır.

SİNPAŞ MERKEZ PLAZA

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul %100,00 oranında şirketimizindir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.

BEŞİKTAŞ ARSASI

İstanbul ili Beşiktaş ilçesi 1463 Ada 144 Parselde Kain Arsa 1.349,25 m² alana sahiptir. İmar planında konut alanında yer alan arsa için 29 Eylül 2023 tarihli değerlendirme raporunda, 344.042.500 TL değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa için ruhsat ve projelendirme çalışmaları devam etmektedir.



BOĞAZIÇI ÇELİK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz; iştiraki Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nden 04.11.2022 tarihinde kısmi bölünerek kurulan Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ne %100 oranında iştirak etmektedir. Şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Boğaziçi Çelik portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi İkitelli OSB Mahallesinde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kaim taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin tamamı %50 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı %100'dür.



EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

EKONOMİK GÖRÜNÜM

Küresel Piyasalar

Sıkılaştan küresel finansal koşulların iktisadi faaliyet üzerindeki etkileri daha güçlü şekilde gözlenmektedir. Küresel PMI endekslerine göre, gelişmekte olan ülkelerde imalat sanayinde yatay bir seyir gözlenmektedir. Gelişmiş ülkelerde ise zayıf görünüm devam etmiştir. Hizmetler sektöründe ise endeks %0,2 düzeyinde gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde gerilemiştir. Küresel bileşik PMI endeksi ise 50,8 ile eşik değerini hemen üzerinde yer almıştır.

Gelişmiş ülkelerden ABD üçüncü ve dördüncü çeyrekteki güçlü büyüme ile birlikte küresel görünümde olumlu olarak ayrışırken Euro Bölgesi için zayıf görünüm korunmuştur. Çin ekonomisine ilişkin tahminlerde sınırlı bir iyileşme gözlenmesine karşın tarihsel ortalamasının altında bir büyüme öngörülmektedir. Küresel büyüme görünümünde yılın üçüncü çeyreğinde belirginleşen zayıf seyir dördüncü çeyrekte de devam etmiştir.

Jeopolitik riskler ve Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisini sürdürme kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü arz baskılarının devam etmesine yol açarken diğer yandan küresel büyüme görünümü, petrol stok seviyeleri ve finansal koşullar petrol fiyatlarını aşağı çekmektedir. Zayıf seyreden Euro bölgesindeki ekonomik görünümün de etkisiyle Avrupa için gösterge niteliğinde olan doğal gaz fiyatlarındaki düşüş yıllık bazda daha keskin olmuştur.

Mevcut Rapor döneminde gelişmiş ülke merkez bankaları ılımlı enflasyon görünümüne bağlı olarak sıkılaştırma süreçlerini büyük ölçüde tamamlamıştır. Bu durum finansal piyasaların faiz indirimlerinin zamanlaması ve hızına odaklanmalarına neden olmuştur. ABD Merkez Bankası (Fed) aralık ayının ardından ocak ayında da faizleri yüzde 5,5 seviyesinde sabit bırakırken politika faizinin tepe noktasına ulaştığına dikkat çekmiştir. Kurul üyelerinin medyan beklentileri 2024 yılı için üç faiz indirimine işaret etmekle birlikte, piyasalarda bunun ötesinde bir indirim fiyatlaması yapılmaktadır. Fed, ocak toplantısında erken ve hızlı faiz indirimi yapılmayacağına yönelik mesajını güçlendirmiştir.



Finansal Koşullar

Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz artışlarını sonlandırarak para politikasının enflasyonun hedefe yakınsamasını sağlayacak kadar sıkı olduğuna dair iletişimleri küresel risk iştahını desteklemiştir. Fed'in politika faizinin tepe noktasına ulaştığı yönünde iletişimi ve faiz indirimlerine 2024 yılı içerisinde başlanacağına dair paylaşılan öngörüler ile küresel risk iştahı artış kaydetmiştir. Küresel finansal koşullar için en sıkı dönemin geride kaldığının fiyatlanmasıyla birlikte gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahı toparlanmıştır. Bu görünüm altında gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye CDS priminde ise düşüş gözlenmiştir.

DİBS getirileri kısa vadelerde politika faizindeki artışla uyumlu bir şekilde yükselirken orta ve uzun vadelerde ise gerilemiştir. Orta ve uzun vadeli getirilerin kısa vadeli getirilerin altına gerilemesiyle eğimi negatifleşen DİBS getiri eğrisi, parasal sıkılaştırmanın piyasa enflasyon beklentilerini çıpalamada etkili olmaya başladığını yansıtmaktadır.

Para politikası kararları sonucunda finansal koşullar sıkılaştırmıştır. Parasal ve miktarsal sıkılaştırma ile sadeleşme kararlarının etkisiyle mevduat faizleri yükselişini sürdürmüştür. Türk lirası mevduat faizlerindeki yükselişin de etkisiyle Türk lirası mevduat tercihi artarken kur korumalı mevduatın payı azalmıştır.

Faiz Oranı

Faiz Oranı TCMB yönetiminin Mart 2021'den Mayıs 2023'e kadar kademeli olarak %8,5 seviyesine kadar indirdiği politika faizini, yeni ekonomi yönetimi kademeli normalleşme mesajları vererek aralık ayında %42,5 seviyesine yükseltti. TCMB yeni yönetiminin enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmaya kademeli olarak devam etmesi bekleniyor.

Enflasyon

Tüketici yıllık enflasyonu, 64,77 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazındaki emtia fiyatları son çeyrekte enerji grubunda daha belirgin olmak üzere gerilemiştir ve döviz kuru istikrarlı bir seyir izlemiştir. Bu gelişmelerle, üretici fiyatları kaynaklı baskılar zayıflamıştır.

Parasal ve finansal koşullar talebi yavaşlatıcı yönde etki etmekle birlikte halen enflasyonist bir seviyededir. Bu gelişmede maliyet kanalının yanı sıra talep kanalıyla da özellikle yılın ilk çeyreğinde etkili olacak olan ücret artışları belirgin rol oynamaktadır. Son yıllarda asgari ücretin yılda iki defa güncellenmesinin önemli etkisiyle ücret artışlarının talep etkisi giderek daha baskın hale gelmiştir. Bu doğrultuda, asgari ücretin 2024 yılında bir kez güncellenecek olması, parasal sıkılaştırmanın etkinliğine katkı sağlayacaktır.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu, 2024-I



OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL

İstanbul Ofis Piyasası

COVID-19 sonrası ofis doluluk oranlarındaki artış 2023 yılında da devam etmiştir. Firmalar ofise dönme konusundaki karar verme süreçlerini tamamladı. Normalleşme süreciyle birlikte hibrit çalışma modeli standart hale geldi. Bu nedenle, ofis yoğunluklarında pandemi öncesine göre azalma görülmektedir. Ofislerdeki kiralar kanuni sınırlamalara tabi olsa da, malikler kendilerini enflasyona karşı korumaya ve piyasa şartlarına göre kiraları artırmaya çalışmaktadırlar.

İstanbul'da ofis arzının azalması kiraların daha hızlı artmasına neden olmaktadır. Ayrıca, finansal sıkılaşma kaynaklı olarak finansmana ulaşmadaki zorluklar ofis arzını sınırlandırıcı niteliktedir. İnşaat maliyetlerinin artması ofis projelerinin fizibilitesini olumsuz etkilemektedir.

Talep tarafındaki artış devam etmektedir. Bu kiraları artırmaktadır. Kullanıcıların sosyal alan tercihleri altyapısı olan A sınıfı ofis ihtiyacına talebi artırmaktadır. Ukrayna ve Rusya kaynaklı yabancıların faaliyetlerini Türkiye'ye kaydırması 2023 yılı talebinde etkili olmuştur. 6 Şubat 2023 Kahramanmaraş merkezli depremleri ofis kullanıcılarını daha güvenli binalara taşınma tercihine yöneltmiştir.

İstanbul ve Çevresi Endüstriyel Piyasası

2023 yılında Çin ve Uzakdoğu ile Avrupa arasında lojistik sorunları ortaya çıkmış ve lojistik maliyetleri artmıştır. Bu durum Türkiye'nin Çin'e alternatif bir üretim merkezi olması talep yönünü destekledi. Kiralanabilir endüstriyel alanlarda arzı olumsuz etkileyen faktörler, inşaat maliyetlerindeki artış ve finansman sorunları olarak karşımıza çıkmaktadır. 2023 seçimi öncesinde belirsizlik ve akabinde parasal sıkılaştırma projelerin fizibilitesini ve endüstriyel alanların arzını olumsuz etkilemiştir.



FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER



İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ

2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de Kâin 26.120 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapılar geliştirilmiştir. Yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmiş ve %59'u ise Şirketimize kalmıştır. Şirketimize ait toplam 119 bağımsız bölüm bulunan projede şu ana kadar 98 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Kalan 21 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkullerin değerlendirme raporuna göre değeri, 712.000.000 TL'dir.



FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ

Şirketimiz 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parsel- de bulunan 4.647,08 m2 arsayı portföyüne katmıştır. Arsa üzerinde, 20.500 m2 brüt inşaat alanına sahip perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan proje inşaatı tamamlanmıştır. 2023 Yıl sonu değerlendirme raporunda projenin bugünkü pazar değeri 600.900.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede yer alan satışa konu toplam 132 bağımsız bölümden 3 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Yer teslimleri devam etmektedir.



SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ

Şirketimiz ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222, 13223 ve 13224 no'lu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Projenin brüt inşaat alanı 82.510 m2dir. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55'tir. Satılabilir alanı 53.671 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 2024 yılı içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2023 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 2.801.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede 31.12.2023 tarihi itibarıyla toplam 106 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.



ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ

Şirketimiz ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Halihazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m2 inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır. Satılabilir alanı 28.078 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı alınmış ve 2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla inşaatına başlanmıştır. Projenin kaba inşaatı devam etmektedir. Söz konusu proje için hazırlanan 2023 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 287.780.000 TL olarak takdir edilmiştir.



2022 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

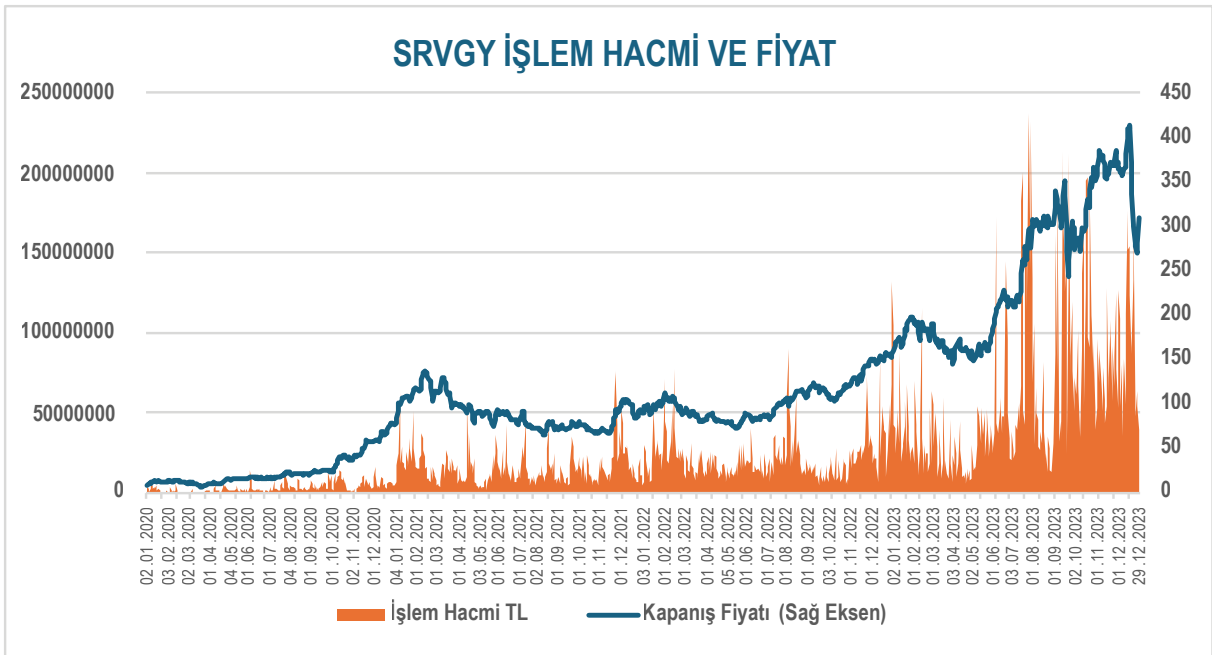
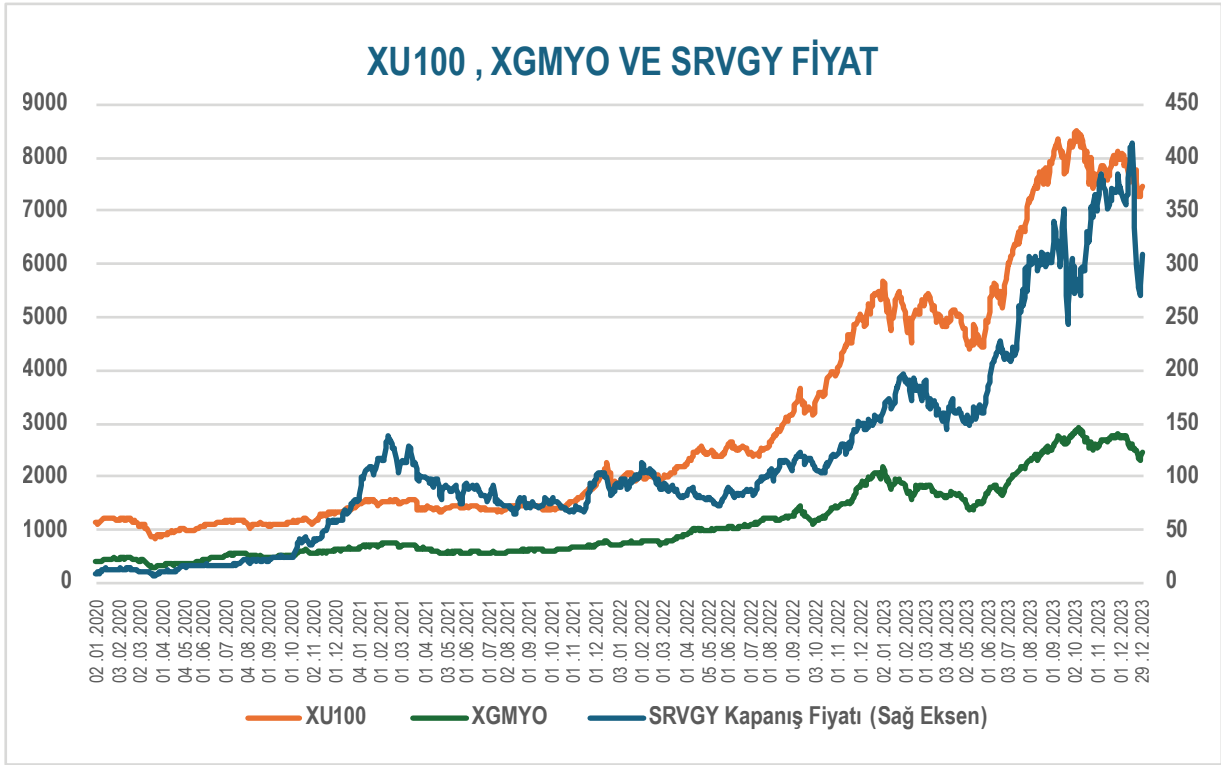
Şirketimizin 2022 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 10.07.2023 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2022 yılı bilanço ve kâr/zarar hesapları kabul edilerek Yönetim Kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulunun önerisi doğrultusunda, 2022 yılı dönem kârı oluşmadığından kâr dağıtımını yapılmamasına,
- 2022 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2023 yılı bağış ve yardımları için üst sınıırın, Şirketin 31.12.2022 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Dursun Yaşar ÇAMURALI, Mahmut Sefa ÇELİK'in 3 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Mehmet BULUT ve Mehmet Emin OKUR'un ise 3 yıl süre ile Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine,
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş."nin Genel Kurulun onayıyla 2023 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.



HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı'nın nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen şirketimiz hisselerinin 29.12.2023 tarihli borsa kapanış fiyatı 308,75 TL olarak gerçekleşmiştir.



KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		609.666.065	387.804.133
Nakit ve nakit benzerleri	6	114.313.761	11.797.276
Finansal yatırımlar	7	-	-
Ticari alacaklar		235.824.317	176.994.127
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10, 38	74.916.111	77.648.108
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	160.908.206	99.346.019
Diğer alacaklar		3.667.765	10.004.701
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11,38	1.246.107	3.431.445
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.421.658	6.573.256
Peşin ödenmiş giderler		227.312.368	89.813.941
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	227.312.368	89.813.941
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	26	-	-
Diğer dönen varlıklar	27	28.547.854	99.194.088
Duran varlıklar		18.507.492.861	16.641.082.933
Diğer alacaklar	10	149.234	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10,38	149.234	-
Finansal yatırımlar	7	663.620	663.620
Stoklar	13	1.635.939.132	1.119.008.608
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	16.849.953.484	15.509.604.614
Maddi duran varlıklar	18	15.049.323	10.540.598
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	5.008.996	366.560
Maddi olmayan duran varlıklar	20	568.195	337.421
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		568.195	337.421
Peşin ödenmiş giderler		160.877	561.512
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	160.877	561.512
Toplam varlıklar		19.117.158.926	17.028.887.066

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.437.810.204	1.460.251.231
Kısa vadeli borçlanmalar		41.795	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		345.625.818	520.642.218
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç, kısa vadeli kısımları	8,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç, kısa vad. kısmı	8	345.625.818	520.642.218
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8	1.384.914	137.926
Ticari borçlar		122.085.125	78.583.764
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10,38	12.135.065	4.303.613
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	109.950.060	74.280.151
Diğer borçlar		719.954.539	846.954.173
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	664.420.411	702.006.414
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	55.534.128	144.947.759
Ertelenmiş Gelirler		246.237.644	11.893.672
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	88.228.937	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	158.008.707	11.893.672
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21	1.229.657	848.465
Dönem karı vergi yükümlülüğü		834.112	-
Kısa vadeli karşılıklar		416.600	1.191.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23	412.165	716.818
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	4.435	474.195
Uzun vadeli yükümlülükler		2.373.342.455	2.545.742.346
Uzun vadeli borçlanmalar		-	356.580.878
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8	-	356.580.878
Uzun vadeli kiralama işlemleri	8	3.514.821	63.146
Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar		14.011.006	6.445.894
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	14.011.006	6.445.894
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.015.932	1.319.088
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	25	1.015.932	1.319.088
Ertelenmiş gelirler		504.878.725	506.798.935
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		504.878.725	506.798.935
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	36	1.849.921.971	1.674.534.405
Özkaynaklar		15.306.006.267	13.022.893.489
Ana Ortakhça Ait Özkaynaklar		14.741.254.866	12.675.022.344
Ödenmiş sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		540.485.814	540.485.814
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	28	17.811.466	17.811.466
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(1.248.353)	(690.993)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28	(1.248.353)	(690.993)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		706.816.578	3.464.630.675
- Yabancı para çevrim farkları		706.816.578	3.464.630.675
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	41.349.281	41.349.281
Geçmiş yıl karları	28	8.373.182.783	3.850.716.432
Net dönem karı	37	5.010.857.297	4.708.719.670
Kontrol gücü olmayan paylar	28	564.751.401	347.871.145
Toplam kaynaklar		19.117.158.926	17.028.887.066

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

KÂR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2023 – 31 Aralık 2023 dönemi konsolide kâr-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	29 985.875.805	1.578.186.763
Satışların Maliyeti (-)	29 (291.999.987)	(571.763.733)
BRÜT KAR / (ZARAR)	693.875.818	1.006.423.030
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30 (3.017.379)	(4.216.725)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30 (69.717.270)	(72.699.624)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	1.308.251.395	4.142.936.653
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32 29.084.447	44.730.616
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32 (24.463.543)	(18.112.416)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	1.934.013.468	5.099.061.534
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33 65.128.427	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	1.999.141.895	5.099.061.534
Finansman Gelirleri	34 25.362.187	-
Finansman Giderleri (-)	34 (810.606.306)	(1.552.891.276)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	4.335.814.868	1.766.465.952
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	5.549.712.644	5.312.636.210
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(507.621.319)	(594.753.236)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36 (1.396.527)	(9.242.948)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36 (506.224.792)	(585.510.288)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	5.042.091.325	4.717.882.974
DURDURULAN FAALİYETLER		
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	5.042.091.325	4.717.882.974
DÖNEM KARI / (ZARARI)	5.042.091.325	4.717.882.974
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı		
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>	31.234.028	9.163.304
<i>Ana Ortaklık Payları</i>	5.010.857.297	4.708.719.670
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37 96,3626	90,5523
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(557.360)	(690.993)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı Para Çevrim Farkları	(2.758.421.187)	78.048.683
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	(2.758.978.547)	77.357.690
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	2.283.112.778	4.795.240.664
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30.626.938	47.142.378
Ana Ortaklık Payları	2.252.485.840	4.748.098.286

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Aralık 2023 itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.937.954	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.482.929.326	8.644.015.671
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.653.419.163	3.405.574.901
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	632.349.099	165.463.339
	Diğer Varlıklar		978.275.513	439.922.057
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		12.187.561.956	12.489.512.629
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	25.164.821	450.971.166
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	659.491.951	4.357.839.897
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	10.707.006.539	7.034.811.271
	Diğer Kaynaklar		795.898.645	645.890.295
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	12.187.561.956	12.489.512.629

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.937.954	4.068.544
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.244.620.421	3.698.526.579
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	77,81%	69,21%
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	14,16%	27,27%
4 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5 Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6 İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7 Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	27,36%	120,93%
8 Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,60%	0,03%
9 Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L)/D	Azami % 10	0,00%	0,00%

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumu Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumu kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda aşağıdaki bağlantılardan ulaşılabilir:

- <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1288558>
- <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1288557>



SERVET

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

