



SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (SERVET GYO) HALKA ARZI ANALİST SUNUMU

KONSORSİYUM LİDERİ



Bizim Menkul Değerler A.Ş.



5

Sinpaş Grubu

10

Türkiye Gayrimenkul Sektörü

17

Şirket Hakkında

22

Şirket Portföyü

32

Şirket Finansalları

40

Neden Servet GYO

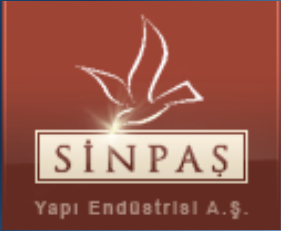
42

Halka Arz Detayları

SİNPAŞ GRUBU

Sinpaş Grubu

- ❑ Sinpaş Grubu 1974 yılında Çelik ailesi tarafından kurulmuştur.
- ❑ İnşaat ağırlıklı olarak başlayan faaliyetler ilerleyen yıllarda inşaat ile ilgili diğer alanlarda yapılan yatırımlarla genişlemiştir.
- ❑ Gayrimenkul geliştirme faaliyetleri kapsamında Sinpaş grubu, hem temalı konut projeleri hem de ticari amaçlı gayrimenkul projelerinde önemli bir tecrübe ve bilgi birikimine sahip durumdadır.



Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.

- ❑ Sinpaş Grubu'nun ana şirketi Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dir.
- ❑ Sinpaş Yapı, uzun yıllar grubun bütün gayrimenkul geliştirme ve inşaat faaliyetlerini aynı çatı altında yürütmüştür.
- ❑ Gayrimenkul geliştirme faaliyetlerinin yanı sıra, seramik üretimi, dekorasyon, ahşap mobilya üretimi, madencilik, asansör üretimi, site yönetimi ve gayrimenkul satış ve kiralama hizmetleri alanında faaliyet gösteren iştiraklere sahip durumdadır.



SINPAŞ GYO

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAF
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

seranit
GRANİT SERAMİK

PRODEK

ottoman
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EVIYA
GAYRİMENKUL

KENTSEL

YAPİMEK
2000

DEKOR'S

Mikron'S

Şirket Adı	Faaliyet Alanı
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	Gayrimenkul yatırımları
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul yatırımları
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul yatırımları
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Gayrimenkul yatırımları
Seranit Granit Seramik Sanayi Ticaret A.Ş.	Seramik üretimi
Prodek Yapı Dekorasyonu Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Mutfak ve banyo dolapları, ahşap mobilya üretimi
Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Ticaret A.Ş.	Gayrimenkul yatırımları
Eviya Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.	Gayrimenkul yatırımları
Kentsel Hizmetler Yapı ve İşletme Sanayi ve Ticaret A.Ş.	Site yönetimi, kiralama ve satış işlemlerine aracılık
Yapimek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstri ve Tic. A.Ş.	Asansör ve yürüyen merdiven malatı ve montajı
Dekor's Mekan Tasarımı ve Dekorasyon ve Ticaret A.Ş.	Dekorasyon hizmetleri
Mikron's Mikronize Mineral Endüstri ve Ticaret A.Ş.	Mikronize kalsit üretimi

Tamamlanmış Diğer Ticari Gayrimenkul Projeleri

Adı	Arsa Alanı (m ²)	Kapalı Alan (m ²)
İşmodern	58.178	230.000
Flatofis	21.707	120.000
Çelik &Yenal End. Merk.	9.780	26.600
Topkapı Ticaret Merkezi	7.895	25.200
Sinpaş Plaza	2.060	12.000
Central Work	4.738	8.500
Sarıgazi Tesisleri	10.188	6.700
Toplam	114.546	429.000

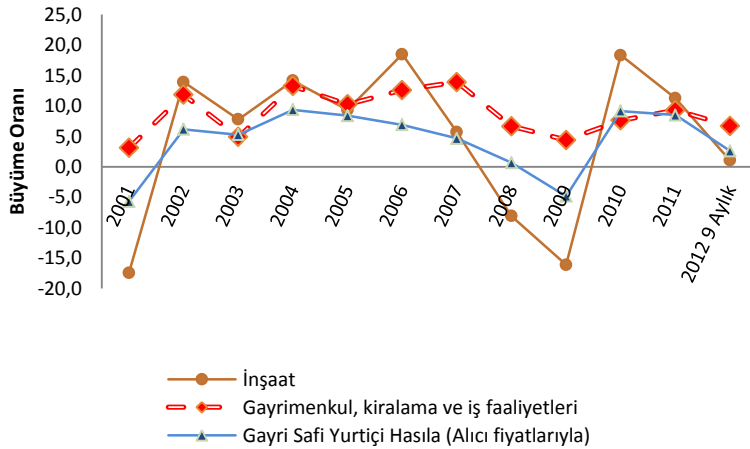
* Servet GYO portföyünde yer alan binalar bu tabloya dahil edilmemiştir. Bunlarla ilgili bilgiler ilerleyen bölümlerde detaylı olarak yer almaktadır.



Türkiye Gayrimenkul Sektörü

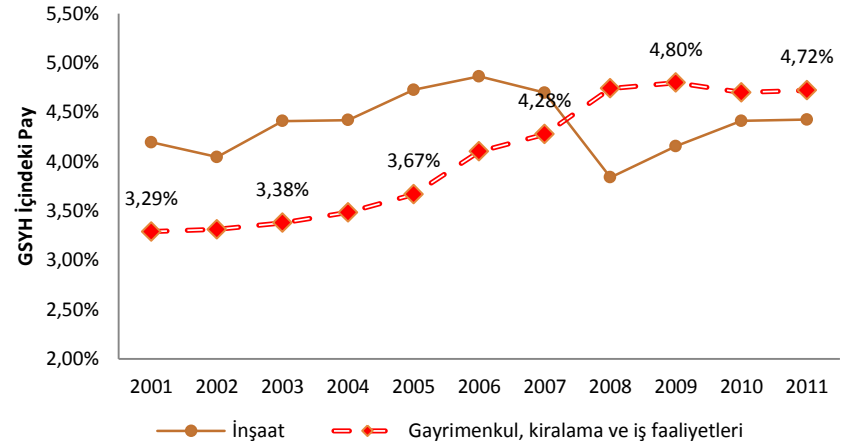
- ❑ Makro ekonomik büyümenin önemli bir lokomotifini olarak inşaat sektörü hızlı büyüme dönemlerinde olduğu gibi küçülme dönemlerinde de GSYH'den daha yüksek değişim oranlarına ulaşmaktadır. Fakat gayrimenkul kiralama faaliyetlerinin daha dengeli ve düşük riskli olmasının yanında GSYH'den daha yüksek büyüme oranları yakaladığı görülmektedir.
- ❑ Gayrimenkul, kiralama ve iş faaliyetlerinin GSYH içindeki payı son yıllarda sürekli artış göstermektedir.

Makro Büyüme Verileri



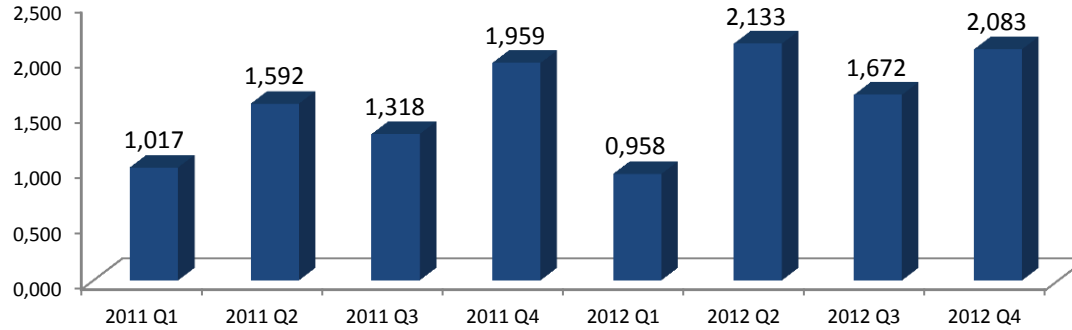
Kaynak: TÜİK

Sektörün GSYH İçindeki Payı



- 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.
- 2012 yılında Türkiye genelinde 6,8 milyon m² sanayi ve depo amaçlı yapı ruhsatı alınmıştır. Bu rakam bir önceki seneye göre %16 oranında büyümeye işaret etmektedir.

Sanayi Binaları ve Depolar için Alınan Yapı Ruhsatları (Milyon m²)



Kaynak: TÜİK, GYODER

- ❑ 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.

İstanbul Ofis Piyasası Boşluk Oranları

DÖNEMLER	A SINIF OFİSLER			B SINIF OFİSLER		
	MİA	MİA Dışı Avrupa	MİA Dışı Asya	MİA	MİA Dışı Avrupa	MİA Dışı Asya
2010 4.ÇEYREK	11,30	18,60	14,40	9,20	33,90	15,10
2011 1.ÇEYREK	8,8	19,04	13,03	7,06	31,05	15,03
2011 2.ÇEYREK	9,8	16,09	16,02	7,02	30,4	15,05
2011 3.ÇEYREK	10,7	12,04	17,02	6,06	29,9	17,05
2011 4.ÇEYREK	11,01	10,03	16,09	6,06	28,03	17,02
2012 1.ÇEYREK	11,01	10,02	16,04	6,04	27,07	13,07
2012 2.ÇEYREK	11,10	7,07	15,04	6,04	25,06	9,02
2012 3.ÇEYREK	10,50	8,03	16	7,09	24,06	8,03

Kaynak: GYODER

MİA: Merkezi İş Alanı

- 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.

Türkiye Genelinde Açılan ve Mevcut AVM'ler

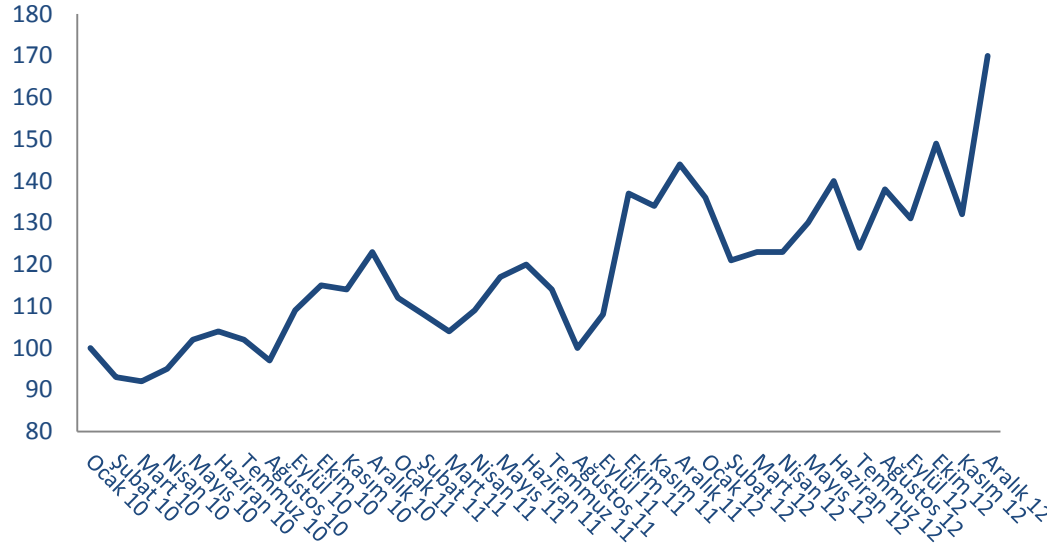
DÖNEMLER	AÇILAN AVM SAYISI	Açılan AVM Kiralanabilir Alan (m ²)	Toplam AVM Sayısı	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)
2011 2.ÇEYREK	11	350.725	279	6.877.966
2011 3.ÇEYREK	8	281.880	287	7.159.846
2011 4.ÇEYREK	11	402.040	298	7.561.886
2012 1.ÇEYREK	5	155.300	303	7.717.186
2012 2.ÇEYREK	6	205.500	309	7.922.686
2012 3.ÇEYREK	2	55.270	311	7.977.956
2012 4.ÇEYREK	3	184.000	314	8.161.956
2012 4.ÇEYREK-STOK				7.933.240

*Yeni açılan AVM'lerle birlikte 2012 4. çeyrek sonu kiralanabilir alan 8.161.956 m²'ye çıkacak iken, kapanan AVM'ler nedeniyle son durum itibariyle stok 7.933.240 m² olmuştur.

Kaynak: GYODER, AMPD NIELSEN PERAKENDE ENDEKSİ

- 2010 yılı ve 2011 yılı ilk yarısında yatay seyreden AVM ciro endeksi 2011 yılının ortalarından itibaren yükselmeye başlamış ve bu trend 2012 yılında da devam etmiştir. 2012 yılında cirolar bir önceki yıla göre ortalama %14 oranında daha yüksek gerçekleşmiştir.

AVM Ciro Endeksi (Ocak 2010 = 100)



Kaynak: Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği

Şirket Hakkında

- ❑ Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.
- ❑ Gayrimenkul sektöründe 38 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu 2009 yılı içerisinde yeni bir yapılanmaya gitmiş ve ticari gayrimenkul portföyünün idaresine ve projelerinin geliştirilmesine yönelik faaliyetlerini Servet GYO çatısı altında yürütmeye başlamıştır.
- ❑ Şirket 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi A5 ve A6 Bloklar ile Çelik & Yenil Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır
- ❑ Son durum itibariyle Şirket aktifinde 4 adet bina bulunmaktadır. Bunlar Deposite Outlet ve Depo Merkezi A5 ve A6 Bloklar , Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Törün Endüstri Merkezi'dir.
- ❑ Şirketin ana yatırım stratejisi mevcut binalarını en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütmektir.

- ❑ Şirket hisselerinin 1.010.276,17 TL nominal sermayeyi temsil eden bölümü A grubu imtiyazlı hisselerdir ve Avni Çelik'e aittir. Şirketin 6 yönetim kurulu üyesinden 4 adedi A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından seçilir.
- ❑ A grubu payların yukarıda anılan imtiyazı dışında başka bir imtiyazı bulunmamaktadır. B grubu payların da herhangi bir imtiyazı bulunmamaktadır. Halka arzda B grubu hisseler satışa sunulacaktır.

Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı	Halka Arz Öncesi Pay Adedi ve Tutarı (TL)	Oran	Halka Arz Sonrası Pay Adedi ve Tutarı (TL)	Oran
Avni Çelik	26.721.898 TL	53,44%	19.500.000 TL	37,50%
Sinpaş Yapı	2.076.894 TL	4,15%	0 TL	0,00%
Ayşe Sibel Çelik	8.351.491 TL	16,70%	7.800.000 TL	15,00%
Ömer Faruk Çelik	2.509.386 TL	5,02%	1.950.000 TL	3,75%
Ahmet Çelik	2.408.358 TL	4,82%	1.950.000 TL	3,75%
Nuran Çelik	1.957.741 TL	3,92%	1.950.000 TL	3,75%
Şenay Çelik	2.058.769 TL	4,12%	1.950.000 TL	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	3.915.464 TL	7,83%	3.900.000 TL	7,50%
Halka Açık	-	-	13.000.000 TL	25,00%
Toplam	50.000.000 TL	100%	52.000.000 TL	100%

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği
Avni Çelik	YK Başkanı	İnşaat Mühendisi
Ahmet Çelik	YK Bşk. Vekili	Yönetici
Ömer Faruk Çelik	YK Üyesi	Yönetici
Mehmet Haluk Öztürk	YK Üyesi	Avukat
Akif Gülle	YK Bağımsız Üyesi	Yönetici
Kerem Alkin	YK Bağımsız Üyesi	Ekonomi Profesörü
Ömer Öztürk	Denetçi	Mali Müşavir
Mahmut Sefa Çelik	Genel Müdür	İnşaat Mühendisi
Fatih Doğan	Genel Md. Yrd.	Finans

- ❑ Şirketimiz muhasebe, finans ve hukuk fonksiyonlarını kendi bünyesinde istihdam ettiği personel vasıtasıyla yürütmekte olup, Genel Müdür dâhil 5 çalışanı ile faaliyetini sürdürmektedir.
- ❑ Ticari gayrimenkullerin pazarlanması, kiralanması ve işletilmesi ile projelendirme ve bilgi işlem gibi diğer işler için ise bir kısmı grup firmalarından olmak üzere dışarıdan hizmet almaktadır.

- ❑ Şirketin kar dağıtımında, öncelikle ilgili tüm mevzuata uyulmak kaydıyla, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır.
- ❑ Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, **Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder.** Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır.

Şirket Portföyü

Şirket portföyünde dört adet ticari gayrimenkul yer almaktadır. Bunların toplam kiralanabilir alanı 106.400 m²'dir. Bu gayrimenkullerden bir tanesi tamamen Servet GYO'ya ait iken, diğerlerinde Servet GYO dışında hissedarlar bulunmaktadır. Bu dört gayrimenkulde Servet GYO hissesine düşen kiralanabilir alan toplamı 90.300 m²'dir. Bu gayrimenkuller:

- ❑ **Deposit Outlet ve Depo Merkezi A5 ve A6 Bloklar** : İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'nde yer alan, 365 gün sürekli indirim sunan mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir projedir. Binanın tamamı Şirkete aittir.
- ❑ **Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi**: İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, geniş TIR parklarıyla, mono blok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformlarıyla Lojistik ve Depolama konusunda çözümlerin üretildiği bir merkezdir. Binanın % 76 oranındaki hissesi Şirkete aittir.
- ❑ **Çelik & Törün Endüstri Merkezi**: Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposit Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almakta olup sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Binanın % 60 oranındaki hissesi Şirkete aittir.
- ❑ **Çelik Özer İş Merkezi**: İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. Binanın % 57 oranındaki hissesi Şirkete aittir.

Ayrıca Servet GYO, Sinpaş GYO'nun 21.854.926 adet hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun 600.000.000 TL olan sermayesinin %3,64'üne denk gelmektedir.

	Makul Değer	Sahiplik Oranı	Makul Değerin Şirkete Ait Kısmı	Arsa Alanı (m ²)	Brüt İnşaat Alanı (m ²)	Kiralanabilir Alan (m ²)
Deposite Outlet ve Depo Merkezi A5 ve A6 Bloklar	126.000.000	100%	126.000.000	26.418	97.954	63.834
Çelik & Özer İş Merkezi	26.237.325	57%	14.949.043	3.799	20.924	13.553
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	11.550.000	76%	8.780.000	6.407	8.430	8.430
Çelik & Törün İş Merkezi	36.000.000	60%	21.599.277	9.957	23.958	20.585
	199.787.325		171.328.320	46.581	151.266	106.402

Lokasyon	İkitelli
Arsa Büyüklüğü (m²)	26.418
Brüt İnşaat Alanı (m²)	97.954
Kiralanabilir Alan (m²)	63.834
Kullanım	Oulet Mağaza / Depo
Rayiç Değer	126.000.000
Paya Düşen Değer	126.000.000
Sahiplik Oranı	100,00%



Deposit Outlet ve Depo Merkezi, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir projedir. Deposit Outlet ve Depo Merkezi A5 ve A6 Bloklar'ın tamamı Şirketimize aittir. İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Mülk Gayrimenkul Yatırımları ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

Lokasyon	Samandıra
Arsa Büyüklüğü (m²)	6.407
Brüt İnşaat Alanı (m²)	8.430
Kiralanabilir Alan (m²)	8.430
Kullanım	Lojistik Merkezi
Rayiç Değer	11.550.000
Paya Düşen Değer	8.778.000
Sahiplik Oranı	76,00%

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.



Lokasyon	İkitelli
Arsa Büyüklüğü (m²)	9.957
Brüt İnşaat Alanı (m²)	28.824
Kiralanabilir Alan (m²)	23.958
Kullanım	Endüstri Merkezi
Rayiç Değer	36.000.000
Paya Düşen Değer	21.600.000
Sahiplik Oranı	60,00%



Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposit Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmakta olup toplam brüt inşaat alanı 23.958 m²'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 20 adet bağımsız bölüm ve 20.585 m² kiralanabilir alanı bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmazın % 60 oranındaki hissesi Ortaklığımıza aittir.

Lokasyon	Kağıthane
Arsa Büyüklüğü (m²)	3.799
Brüt İnşaat Alanı (m²)	20.924
Kiralanabilir Alan (m²)	15.619
Kullanım	Endüstri Merkezi
Rayiç Değer	26.237.325
Paya Düşen Değer	14.955.275
Sahiplik Oranı	57,00%

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.



	DOLULUK ORANLARI	2010	2011	2012
	Deposite Outlet	85%	90%	87%
	Deposite Depo	95%	100%	100%
	ÇELİK&ÖZER İş Merkezi	91%	100%	89%
	ÇELİK&TÜZÜN İş Merkezi	100%	100%	100%
	ÇELİK&TÖRÜN İş Merkezi	100%	100%	100%

Gayrimenkul Brüt Kira Gelirleri

BRÜT KİRA GELİRLERİ	2010	Toplam İçindeki Pay	2011	Toplam İçindeki Pay	2012	Toplam İçindeki Pay
Deposite Outlet ve Depo	6.006.705	67,78%	7.042.285	68,85%	8.082.903	69,27%
<i>Ciro Büyümesi</i>			17,24%		14,78%	
ÇELİK&ÖZER İş Merkezi	907.324	10,24%	1.033.713	10,11%	992.027	8,50%
<i>Ciro Büyümesi</i>			13,93%		-4,03%	
ÇELİK&TÜZÜN İş Merkezi	695.861	7,85%	643.626	6,29%	879.818	7,54%
<i>Ciro Büyümesi</i>			-7,51%		36,70%	
ÇELİK&TÖRÜN İş Merkezi	1.251.830	14,13%	1.508.352	14,75%	1.713.749	14,69%
<i>Ciro Büyümesi</i>			20,49%		13,62%	
TOPLAM	8.861.720		10.227.977		11.668.497	
<i>Ciro Büyümesi</i>			15,41%		14,08%	

Sinpaş GYO İştirak Hisseleri

- Servet GYO, Sinpaş GYO'nun 21.854.926 adet hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun 600.000.000 TL olan sermayesinin %3,64'üne denk gelmektedir.
- Sinpaş GYO hisselerinin 25.03.2013 tarihli İMKB ikinci seans kapanış fiyatı 1,36 TL olup, Servet GYO portföyündeki hisselerin toplam değeri 29.702.400 TL'dir.

Kağıthane Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi

- Sinpaş Yapı Kağıthane İlçesi Cendere Mevkii'nde yer alan 6.320 m² arsa üzerinde %50-%50 kat karşılığı oranıyla bir ofis projesi geliştirmek üzere arsa sahibi ile anlaşmış ve tapunun 1/2 hissesini devralmıştır.
- Henüz inşaat ruhsatları alınmamış olmakla birlikte, imar planına ve taslak projeye göre, arsa üzerinde yaklaşık 22.000 m² kapalı alana ve 15.000 m² kiralabilir alana sahip bir ofis binası inşa edilmesi planlanmaktadır.
- Sinpaş Yapı ve Servet GYO arasında imzalanmış olan gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi ile, Sinpaş Yapı söz konusu binada kendi payına sahip olacağı 11.000 m² kapalı alanlı ve 7.500 m² kiralabilir alana sahip hissesini 21 milyon TL bedelle Servet GYO'ya satmayı kabul etmiştir.
- Söz konusu sözleşme, inşaat için gereken izinlerin alınması sonrasında yürürlüğe girecek ve satış bedeli bu tarihten başlamak üzere 21 ayda eşit taksitler halinde ödenecektir. İnşaat ruhsatlarının önümüzdeki 4-5 ay içinde alınması planlanmaktadır.
- Diğer yandan Sinpaş Yapı inşaat ruhsatlarının alınmasını takip eden 21. ayın sonuna kadar inşaatları tamamlamayı ve binayı yapı kullanma izni de alınmış olarak Servet GYO'ya teslim etmeyi taahhüt etmiştir.
- Bu bölgede yer alan ofis projelerinin emsal kira bedelleri dikkate alındığına, söz konusu yapıların inşaatı tamamlandığında:
 - Ofislerin aylık 15 USD bedelle kiraya verilebileceği,
 - Servet GYO'nun sahip olacağı toplam 7.500 m² kiralabilir alandan yıllık 2.400.000 TL kira geliri elde edilebileceği tahmin edilmektedir.
- Diğer yandan uygun piyasa koşulları oluşması durumunda Servet GYO'nun söz konusu ofisleri satmayı tercih etmesi de mümkündür.

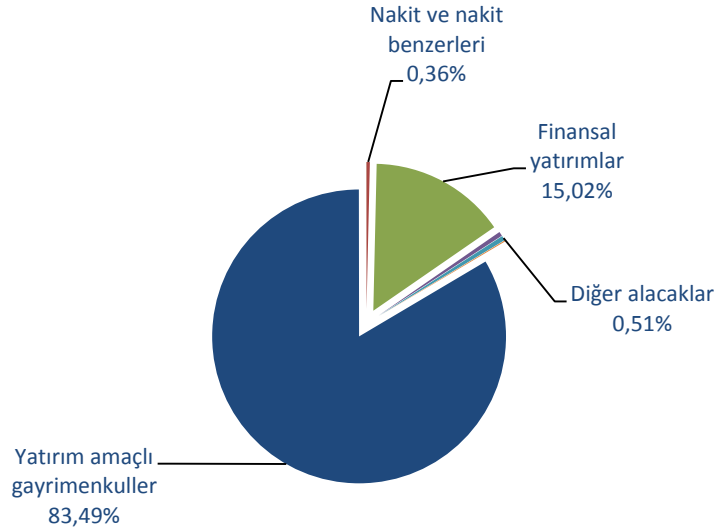
Şirket Finansalları

Servet GYO 2012 yılı Ekim ayında bir bölünme gerçekleştirerek, sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir bölümünü Sinpaş Yapı'ya devretmiştir.

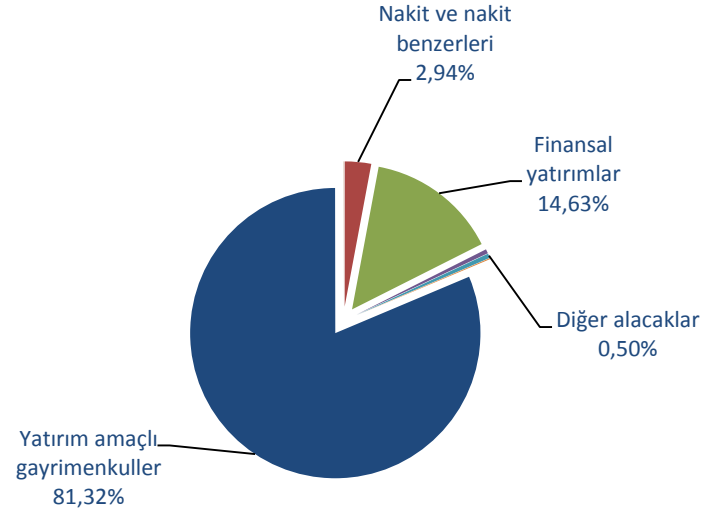
- ❑ Bölünmeye konu edilen varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:
 - Sinpaş GYO'nun sermayesinin yaklaşık %39'una denk gelen iştirak hisseleri
 - Çelik Yenal İş Merkezi
 - İş Modern Projesinin ikinci etabı ve bu projeye ilgili tüm alacak ve borçlar
 - Yaklaşık 103 milyon TL tutarında banka kredisi borcu
- ❑ Bölünme öncesi Şirketin 304.148.493 TL olan sermaye bölünme nedeniyle 246.948.493 TL'ye inmiş ve eşanlı olarak Şirketin "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL'nin de sermaye hesabından mahsup edilmesi neticesinde Şirket sermayesi nihai olarak 50.000.000 TL'ye ulaşmıştır.

VARLIKLAR	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönen varlıklar	33.843.525	88.409.443
Nakit ve nakit benzerleri	746.868	795.235
Finansal yatırımlar	30.815.447	-
Ticari alacaklar	993.997	35.751.025
Diğer alacaklar	1.053.293	48.737
Stoklar	-	21.050.526
Diğer dönen varlıklar	233.920	30.763.920
Duran varlıklar	171.376.220	667.914.738
Ticari alacaklar	-	53.221.236
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	-	443.434.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	171.328.320	171.208.470
Maddi duran varlıklar	37.532	50.773
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10.368	-
TOPLAM VARLIKLAR	205.219.745	756.324.181

Halka Arz Öncesi

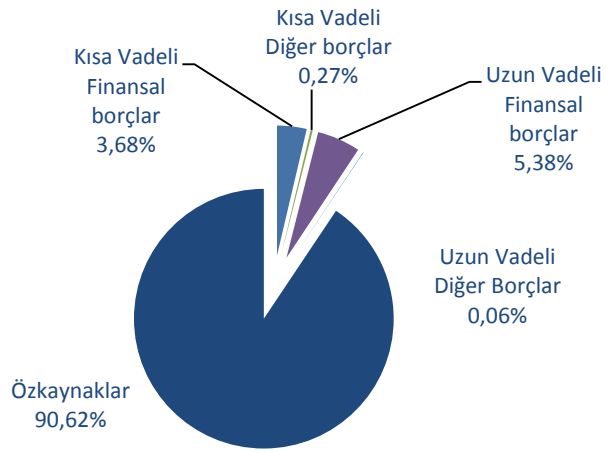


Halka Arz Sonrası

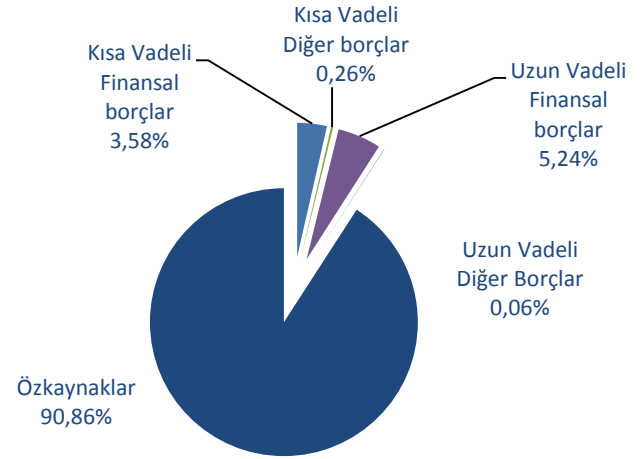


YÜKÜMLÜLÜKLER	₺1.12.2012	₺1.12.2011
Kısa vadeli yükümlülükler	8.206.366	258.912.850
Kısa Vadeli Finansal borçlar	7.547.954	69.498.071
Ticari borçlar	291.582	3.369.802
Kısa Vadeli Diğer borçlar	253.290	185.926.664
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	78.018	74.767
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	35.522	43.546
Uzun vadeli yükümlülükler	11.151.272	104.894.189
Uzun Vadeli Finansal borçlar	11.029.715	104.750.821
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	121.557	
Diğer borçlar	110.060	135.618
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	11.497	7.750
Özkaynaklar	185.862.107	392.517.142
Ödenmiş sermaye	50.000.000	304.148.493
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	-	(246.948.493)
Geçmiş yıl karları/(zararları)	40.094.830	341.156.820
Net dönem (zararı)/karı	95.767.277	(5.839.678)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	205.219.745	756.324.181

Halka Arz Öncesi



Halka Arz Sonrası



GELİR TABLOSU

KAPSAMLI GELİR TABLOSU	31.12.2012	31.12.2011
Satış gelirleri	90.031.792	11.001.447
Satışların maliyeti	(20.224.916)	(1.962.742)
Brüt kar	69.806.876	9.038.705
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(357.629)	(1.636.709)
Genel yönetim giderleri (-)	(2.714.858)	(2.165.336)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	6.916.547	11.861.536
Diğer faaliyet gelirleri	494.961	204.089
Diğer faaliyet giderleri (-)	(80.924)	(33.488)
Faaliyet karı/(zararı)	74.064.973	17.268.797
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen		
Yatırımlardaki kar/zarar payları	-	10.167.312
Finansal gelirler	34.476.944	897.126
Finansal giderler (-)	(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)

Kiralama Verimi (Brüt Ciro)

	Payına Düşen Şirket Rayiç Değer	2012 Brüt Kira Geliri	Kiralama Verimi
Deposit Outlet Center	126.000.000	8.082.903	6,42%
Çelik & Özer İş Merkezi	14.949.043	992.027	6,64%
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	8.780.000	879.818	10,02%
Çelik & Törün İş Merkezi	21.599.277	1.713.749	7,93%
TOPLAM	171.328.320	11.668.496	6,81%

NEDEN SERVET GYO

Güçlü Portföy

- Sabit kira geliri
- Yüksek doluluk oranı
- Piyasa şartlarına karşı defansif yapı

Güçlü Bilanço

- Yüksek Özkaynak
- Düşük borçluluk
- Düzenli Nakit Akışı

Yüksek Karlılık

- Verimli operasyon
- Yüksek brüt kar ve Favök marjı

Temettü Geliri

- Sinpaş GYO'nun %3,64'lük hissesi ile temettü geliri elde etme potansiyeli.
- Her yıl dağıtılabilir dönem karının minimum %30'u kadar nakit kar payı taahhüdü

Sinpaş Grubu

- Sinpaş Grubunun uzun yıllardır edindiği tecrübe ve sektördeki güçlü konumu
- Deneyimli Yönetim Kurulu ve üst yönetim

HALKA ARZ DETAYLARI

Halka Arz Oranı

- %4 Sermaye Arttırımı (2.000.000 TL nominal pay)
- %22 Ortak Satışı (11.000.000 TL nominal pay)
- Ek Satış Yok

Halka Arz Yöntemi

- Sabit Fiyatla Talep Toplama

Halka Arz Fiyatı – Halka Açıklık Oranı

- **2,73 TL** - **% 25**

Halka Arz Sonrası Sermaye

- 52.000.000 TL

Tahsisat Grupları

- %20 Yurtiçi Kurumsal / %80 Yurtiçi Bireysel Yatırımcı

Fiyat İstikrarı

- Fiyat istikrarını sağlayıcı işlem yapılması planlanmamaktadır.



16-17 Nisan 2013

- Talep Toplama



24 Nisan 2013

- İşlem Görme

Tahmini Piyasa Değeri	181.820.403 TL
Halka Arz İskontosu	25,00%
Tahmini İskontolu Piyasa Değeri	136.365.302 TL
Hisse Senedi Fiyatı	2,73 TL
Sermaye Artırımı	2.000.000 TL
Sermaye Artırımından Gelir	5.460.000 TL
Ortak Satışı	11.000.000 TL
Ortak Satışı Tutarı	30.030.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	35.490.000 TL
Net Aktif Değer	185.862.107 TL
NAD İskontosu	-26,67%
Halka Arz Öncesi PD/DD	0,73
Halka Arz Sonrası PD/DD	0,74

TEŞEKKÜR EDERİZ

İşbu sunum, lider aracı kurum Bizim Menkul Değerler A.Ş. (“BMD”) tarafından Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Servet GYO” veya “Şirket”) hisselerinin halka arzı kapsamında, sadece Gizlilik Taahhütnamesi’ni imzalamış aracı kurum yetkililerini bilgilendirme amaçlı hazırlanmış olup, BMD işbu dokümanın içerdiği bilgilerin, tam, doğru ve eksiksiz olduğu konusunda sarih veya zımni herhangi bir taahhütte bulunmamaktadır. Dolayısıyla, işbu belgenin kullanıcı burada belirtilen tüm konulara ilişkin olarak kendi araştırmasını yapmalı ve kendi fikrini oluşturmalıdır. Aksi durumda doğabilecek zararlardan ötürü BMD hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.

İşbu sunum kesinlikle pazarlama dokümanı olarak kullanılamaz. BMD işbu sunumun amacı dışında kullanımı, üçüncü kişilerle paylaşımı nedeniyle hiçbir hukuki ve cezai sorumluluk kabul etmemektedir.

İşbu sunum sır niteliğinde bilgiler içermektedir. Sunumun kısmen dahi olsa çoğaltılması, kopyalanması, her ne suretle olursa olsun üçüncü kişiler ile doğrudan ve dolaylı olarak paylaşılması veya üçüncü kişilere işbu sunumda yer alan ve sır niteliğine haiz olan bilgilerin kısmen veya tamamen açıklanması kesinlikle yasaktır