

I. BORSA GÖRÜŞÜ

“Borsamız Yönetim Kurulu’nun 11 Nisan 2013 tarihli toplantısında,

A. Şirket, Kotasyon Yönetmeliği’nin 15. maddesinin (b) ve (c) bentlerinde yer alan şartları sağlamakla birlikte aynı maddenin (a) bendinde yer alan “çıkarılmış sermayelerinin ve halka arz edilen hisse senetlerinin nominal değerinin ödenmiş ya da çıkarılmış sermayelerine oranlarının en az Kurulunuzun ilgili tebliğlerinde belirtilen tutar ve oranda olması” şartının halka arzdan sonra sağlanması şartıyla, halka arz sonuçlarının incelenmesinden sonra Borsa İstanbul Genel Müdürlüğüne yapılacak değerlendirme sonrasında, Şirket paylarının Kurumsal Ürünler Pazarı’nda işlem görebileceği hususunun,

B. Kuruluza iletilecek Borsamız görüşünden sonra gelmek üzere, “İşbu Borsa İstanbul Görüşü, Menkul Kıymetler Borsalarında Üyeliğe ve Kotasyona İlişkin Yönetmeliğin 5’inci maddesinde yer alan “...Borsa kotuna alıp almama konusunda yetkili merci, borsaların yönetim kurullarıdır...” hükmü gereğince Borsa İstanbul Yönetim Kurulunun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK’nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul Görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul’un herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.” ifadesinin yer alması,

C. Kamunun aydınlatılması amacıyla,

1) Şirketin kuruluş ve faaliyet bakımından hukuki durumu ile paylarının hukuki durumunun tabi oldukları mevzuata uygun olduğuna dair Perek Hukuk ve Danışmanlık Bürosu tarafından hazırlanan Hukukçu Raporu ve Şirket beyanının,

2) 2010, 2011 ve 2012 yıl sonu finansal tablolarının karşılaştırılabilirliğini sağlamak adına, 2011 yılındaki Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. ve Servet GYO birleşme işlemi ile Servet GYO’nun 2012 yılındaki kısmi bölünmesi işlemi etkilerinin finansal tablolarda meydana getirdiği arzı durumlara ilişkin detaylı açıklamaların

Şirketin halka arz izahnamesinde yer almasının Kuruluza bildirilmesine karar verilmiştir.”

İşbu Borsa İstanbul Görüşü, Menkul Kıymetler Borsalarında Üyeliğe ve Kotasyona İlişkin Yönetmeliğin 5’inci maddesinde yer alan “...Borsa kotuna alıp almama konusunda yetkili merci, borsaların yönetim kurullarıdır...” hükmü gereğince Borsa İstanbul Yönetim Kurulunun vereceği karara dönük herhangi bir taahhüt ya da bağlayıcılık oluşturmamak şartıyla, sadece SPK’nın görüş talebine cevap vermek amacıyla sınırlı olmak üzere mevcut bilgi ve belgeler dikkate alınarak hazırlanmıştır. İşbu Borsa İstanbul Görüşüne dayanılarak alınacak kararlar sonucu doğabilecek zararlar nedeniyle Borsa İstanbul’un herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır.

Bu çerçevede Hukukçu Raporu’na izahnamenin 4 numaralı ekinde yer verilmektedir.



II. SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN ŞİRKET PAYLARININ HALKA ARZ EDİLMESİNE İLİŞKİN 04.04.2013 TARİH VE 12/429 SAYILI KARARI

A) Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin,

a) Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 1.000.000.000 TL'lik kayıtlı sermaye tavanı içerisinde çıkarılmış sermayesinin 50.000.000 TL'den 52.000.000 TL'ye artırılması dolayısı ile nakit karşılığı artırılan 2.000.000 TL nominal değerli payın mevcut ortakların rüçhan haklarının kısıtlanması suretiyle ve mevcut ortakların sahip olduğu 11.000.000 TL nominal değerli payın ortak satışı yoluyla olmak üzere toplam 13.000.000 TL nominal değerli payların halka arzına ilişkin izahnamenin Kurulumuzca onaylanmasına,

b) Halka arz edilecek 13.000.000 TL nominal değerli payın %25'ine tekabül eden 3.250.000 TL nominal değerli payların da ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanmak suretiyle satışa hazır hale getirilmesine ilişkin talepleri ile Şirket'e portföy işletmeciliği faaliyetinde bulunulmasına izin verilmesine yönelik Şirket talebinin,

• Çıkarılmış sermayesinin nakit karşılığı artırılabilecek 2.000.000 TL tutarındaki kısmını temsil eden payları için belirlenen 2,73 TL'lik halka arz fiyatı üzerinden,

• Mevcut sermayesini temsil eden 11.000.000 TL paylar için halka arz fiyatı ile nominal değer arasındaki 1,73 TL'lik fark üzerinden,

• Satışa hazır hale getirilen paylar için 2,73 TL'lik halka arz fiyatı üzerinden, binde iki oranında kurul ücretinin halka arz edilecek payların halka arz fiyatı ile nominal değeri arasındaki farktan alınacak kısma % 50 oranında indirim uygulanarak alınması ve satışa hazır hale getirilen paylar üzerinden alınan ücretin, satış süresi içerisinde satılmayan paylara ilişkin kısmının Şirketin talebi üzerine iade edilmesi ve ayrıca Rapor tarihi itibarıyla Kurulumuza ulaşmayan Borsa İstanbul A.Ş.'nin görüşünün halka arza ilişkin izahnameye eklenmesi suretiyle olumlu karşılanmasına,

B) Şirket genel müdürü Mahmut Sefa ÇELİK'in genel müdür olarak görev yapmak için Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde (Tebliğ) yer alan tam zamanlı ve münhasıran olma şartlarını sağlamadığı kanaatine varılmış olup; Kurulumuza ilettiği taahhüt kapsamında Mahmut Sefa ÇELİK'in Ottoman Gayrimenkul Yatırımları İnşaat ve Tic. A.Ş.'deki icrai nitelikteki görevlerinden ayrılması ya da Tebliğ uyarınca münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için Şirketle akdedilecek bir hizmet sözleşmesi çerçevesinde istihdam edilecek yeni bir genel müdürün atanması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine ve söz konusu hususların yerine getirilmesi için Şirket'e halka arz tarihinden itibaren 3 ay süre verilmesine,

C) Tebliğ'in 24. maddesinin (g) bendi hükmü uyarınca, 31.12.2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarında "ilişkili taraflardan olan diğer alacaklar" hesabında izlenen Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Otaklığı A.Ş.'den ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'den olan sırasıyla 27.914 TL ve 988.044 TL alacak tutarlarının Şirket paylarının halka arzından önce tahsil edilmesi ve ödemeyi tevsik edici bilgi ve belgelerin Kurul'a gönderilmesi gerektiğinin Şirket'e bildirilmesine,

D) Şirket portföyünde yer alan taşınmazlardan;

a) Çelik & Törün Endüstri Merkezi'nin mimari projesi ile mevcut durumu arasında farklar bulunmasının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre toplam yüzölçümü 23.958 m² olan taşınmazın mevcut kullanım alanının 28.824 m² olmasının ve projesinde otopark alanı olduğu belirtilen alanların depo olarak kullanılmasının İmar Kanunu'nun 21., 30. ve 37. maddesi hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi ve gerekli görülecek işlemlerin (projeye uygun hale getirme, tadil yapma, yeniden yapı kullanma izni alma vb.) tesis edilmesi için,

b) Çelik & Tüzün Lojistik Binası'nın mimari projesine göre zemin kat alanı 3.500 m² iken, sundurma olarak görünen açık alanın kapatılması suretiyle iç mekana dahil edilen 487 m² büyüklüğündeki alanla birlikte mevcut toplam alanın 3.987 m²'ye yükseltilmesinin İmar Kanunu'nun 21. ve 30. maddesi hükümleri çerçevesinde değerlendirilmesi ve gerekli görülecek işlemlerin (projeye uygun hale getirme, tadil yapma, yeniden yapı kullanma izni alma vb.) tesis edilmesi için

halka arza ilişkin Kurul kararının Şirket tarafından tebellüğ edildiği tarihten itibaren en geç 1 ay içerisinde ilgili makamlara başvuru yapılması ve sonuçları hakkında her aşamada Kurulumuza bilgi verilmesi gerektiği hususu ile ilgili makamlarca yapılması öngörülecek işlemlerin ivedilikle tamamlanmasını müteakip taşınmaz için yeniden düzenlenecek değerlendirme raporunun Kurulumuza gönderilmesi gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine,

E) Mevcut durum itibarıyla Şirket portföyünde yer alan taşınmazların bir kısmının ekspertiz değerinin altında kiralanmasının söz konusu olduğu dikkate alınarak, Şirket paylarının halka arzından sonraki dönemde Tebliğ'in 41. maddesine uyum konusunda gerekli dikkat ve özenin gösterilmesi gerektiğinin Şirket'e hatırlatılmasına,

F) Halka arz sırasında ve halka arz sonrası yapılacak işlemlerde Kurul Karar Organı'nın 12.02.2013 tarih ve 5/145 sayılı kararının (A) ve (B) bendi hükümlerine uyulması gerektiği hususunun Şirket'e bildirilmesine karar verilmiştir.



III. DİĞER KURUMLARDAN ALINAN GÖRÜŞ VE ONAYLAR

Yoktur.

İÇİNDEKİLER

1. ÖZET	5
2. RİSK FAKTÖRLERİ	11
3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER	15
4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER	29
5. MEVCUT SERMAYE VE SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI HAKKINDA BİLGİLER	29
6. YÖNETİM VE ORGANİZASYON YAPISINA İLİŞKİN BİLGİLER	32
7. GRUP HAKKINDA BİLGİLER	41
8. İLİŞKİLİ TARAF VE İLİŞKİLİ TARAFLARLA YAPILAN İŞLEMLER HAKKINDA BİLGİLER	42
9. HALKA ARZA İLİŞKİN BİLGİLER	45
10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI	71
11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI	77
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI	79
13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ	80
14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI	81
15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ	81
16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI	81
17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER	84
18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER	84
19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER	85
20. EKLER	86

KISALTMA VE TANIMLAR

AVM	: Alışveriş Merkezi
Borsa/BİAŞ	: Borsa İstanbul A.Ş.
BSMV	: Banka Sigorta Muameleleri Vergisi
Doğu İstanbul	: Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş.
GVK	: Gelir Vergisi Kanunu
GYO	: Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
KAP	: Kamuyu Aydınlatma Platformu
KDV	: Katma Değer Vergisi Kanunu
Kurul/SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
KVK	: Kurumlar Vergisi Kanunu
MKK	: Merkezi Kayıt Kuruluşu
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
Servet GYO/Şirket/Ortaklık	: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sinpaş GYO	: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sinpaş Yapı	: Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.
SPKn	: 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu
Tebliğ/GYO Tebliği	: Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"
TTK	: 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu
TTSG	: Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu
Vektör	: Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
YK	: Yönetim Kurulu

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidogan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 34348 Beşiktaş - İSTANBUL
Merkezi Telefon: 744 037 2546

1. ÖZET

Bu bölüm izahnamenin özeti olup, sermaye piyasası araçlarına ilişkin yatırım kararları izahnamenin bütün olarak değerlendirilmesi sonucu verilmelidir.

1.1. Ortaklık Hakkında Bilgiler

Servet GYO, Kurul'un ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulmuş bir GYO'dur.

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'in, 240.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 12.000.000 TL başlangıç sermayeli olarak kuruluşuna ilişkin esas sözleşme 18.05.2009 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir.

Son durum itibarıyla Şirket'in sermayesi 50.000.000 TL, özkaynakları 185.862.107 TL ve aktif büyüklüğü 205.219.745 TL'dir.

Servet GYO ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır. Şirket'in portföyünde Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Törün Endüstri Merkezi binaları yer almakta olup, Şirket söz konusu bina portföyünden düzenli kira geliri elde etmektedir.

Söz konusu binalara dair bazı bilgiler ve Vektör tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında tespit edilen satış ve kira değerleri aşağıdaki gibidir:

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanabilir Alan (m ²)	63.834	20.585	13.553	8.430	106.402
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	126.000.000	36.000.000	26.237.325	11.550.000	198.787.325
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.403.584	2.530.000	2.056.281	910.000	14.899.865
Doluluk Oranı (31.12.2012 itibarıyla)	92%	100%	79%	100%	93%
Servet GYO Hissesi*	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanabilir Alan (m ²)	63.834	12.351	7.696	6.407	90.288
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	126.000.000	21.599.277	14.949.043	8.780.000	171.328.320
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.403.584	1.517.949	1.171.592	690.000	12.783.125

Tabloda Servet GYO hissesi olarak belirtilen oranlar, söz konusu taşınmazlarda yer alan bağımsız bölümlerdeki Servet GYO hisselerinin ortalaması alınarak suretiyle bulunmuş rakamlardır. Bağımsız bölüm bazında Şirket'in sahip olduğu mülkiyet oranları hakkındaki bilgiler, Ek/2'deki değerlendirme raporlarında yer almaktadır.

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında Şirket borsada işlem gören 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'ünde denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 08.04.2013 tarihli Borsa kapanış fiyatı 1,38 TL ve buna göre toplam değeri 30.159.798 TL'dir.

1.2. Risk Faktörleri

Şirket paylarına yapılacak yatırımın taşıdığı riskleri şu şekilde özetlemek mümkündür.

Şirketin oy haklarının ve yönetim hakimiyetinin kontrolü lider sermayedar olan Avni Çelik'in elindedir ve halka arzdan sonra da bu durum devam edecektir. Avni Çelik'in çıkarları ile küçük hissedarların

çıkarları her zaman örtüşmeyebilir ve küçük hissedarların Şirket yönetimine etki etme imkanı sınırlı olabilir.

Şirket'in GYO statüsünü kaybetmesi veya ilgili mevzuatta meydana gelebilecek değişiklikler nedeniyle kurumlar vergisi istisnası kalkabilir ve Şirket kurumlar vergisi ödemek zorunda kalabilir.

Gayrimenkul yatırımlarının likit olmaması ve genel ekonomik duruma bağlı olarak varlıkların elden çıkartılması sırasında zarar meydana gelebilir.

Rekabet artışı ve portföydeki gayrimenkullere emsal olabilecek diğer kişilerce piyasaya arz edilen başka gayrimenkullerin varlığı ve arz fiyatları Şirket portföyündeki gayrimenkullerin doluluk oranının ve kira gelirlerinin azalmasına sebep olabilir.

Olası bir depremde Şirket portföyündeki binalar zarar görebilir ve bu zararların tamamının sigorta şirketinden tazmin edilmesi mümkün olmayabilir.

Proje geliştirme ve izin süreçlerinde karşılaşılabilecek sorunlar Şirketin geliştireceği projelerin gecikmesine veya hiç tamamlanamamasına neden olabilir. Ayrıca yeni proje geliştirmek için uygun arsa temininde sorunlar yaşanabilir.

Pay fiyatları Şirket'ten kaynaklanmayan dış nedenlerle dalgalanabilir. Şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir.

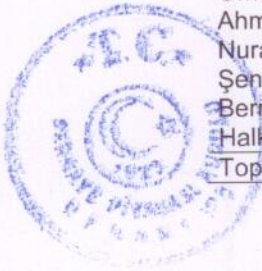
Payları borsada işlem gören şirketler, karı nakit veya hisse senedi olarak dağıtma ya da dağıtmadan şirket bünyesinde bırakma konusunda serbesttir. Bu sebeple şirket kar elde etse bile şirket genel kurulu kar dağıtmama kararı alabilir. Ayrıca ortaklığın temettü ödemek için dağıtılabılır yeterli karı olmayabilir veya zarar edebilir.

Şirket, yatırımların taşıdığı piyasa riski, likidite riski, kredi riski, kur riski ve faiz oranı riski nedeniyle zarara uğrayabilir.

1.3. Ortaklık Yapısı

Mevcut ve halka arz sonrası oluşması beklenen ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

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	26.721.897,71	53,44%	19.500.000,00	37,50%
Sinpaş Yapı	2.076.893,58	4,15%	0,00	0,00%
Ayşe Sibel Çelik	8.351.491,00	16,70%	7.800.000,00	15,00%
Ömer Faruk Çelik	2.509.385,74	5,02%	1.950.000,00	3,75%
Ahmet Çelik	2.408.358,12	4,82%	1.950.000,00	3,75%
Nuran Çelik	1.957.741,27	3,92%	1.950.000,00	3,75%
Şenay Çelik	2.058.768,89	4,12%	1.950.000,00	3,75%
Berrin Çelik Ercivelek	3.915.463,69	7,83%	3.900.000,00	7,50%
Halka Açık	-	-	13.000.000,00	25,00%
Toplam	50.000.000,00	100,00%	52.000.000,00	100,00%



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 3449 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 037 2545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

1.4. Ortaklığın Yöneticilerine Dair Bilgiler

Şirket'in yönetim kurulu üyeleri, denetçisi ve yönetimde söz sahibi olan personele dair bilgiler aşağıdaki gibidir.

Adı Soyadı	Görevi	Mesleği	Sermaye Payı (TL)	Oran
Avni Çelik	YK Başkanı	İnşaat Mühendisi	26.721.897,71	53,44%
Ahmet Çelik	YK Bşk. Vekili	Yönetici	2.408.358,12	4,82%
Ömer Faruk Çelik	YK Üyesi	Yönetici	2.509.385,74	5,02%
Mehmet Haluk Öztürk	YK Üyesi	Avukat	-	-
Akif Güllü	YK Bağımsız Üyesi	Yönetici	-	-
Kerem Alkin	YK Bağımsız Üyesi	Ekonomi Profesörü	-	-
Mahmut Sefa Çelik	Genel Müdür	İnşaat Mühendisi	-	-
Fatih Doğan	Genel Md. Yrd.	Finans	-	-

Şirketin önceki denetçisi Ömer Öztürk'ün görevi 6102 sayılı TTK'nın Geçici 6. maddesinin 2. fıkrası uyarınca 31.03.2013 tarihinde sona ermiştir. Söz konusu Kanun hükmü uyarınca 31.12.2012 tarihinde sona erecek olan dönemin bilançosu, Ömer ÖZTÜRK tarafından denetlenecektir. Yapılacak olan 2012 yılına ait olağan genel kurul toplantısında TTK hükümlerine göre denetçi atanacaktır.

Şirket'in 31.12.2010 ve 31.12.2012 tarihlerinde sone aren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu denetimlerde sorumlu ortak baş denetçi olarak Ali Yürüdü görev yapmıştır.

Şirket'in 31.12.2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin finansal tablolarının bağımsız denetimi Başaran Nas Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş. tarafından yapılmıştır. Bu denetimlerde sorumlu ortak baş denetçi olarak Burak Özpoyraz görev yapmıştır.

Gayrimenkul değerlendirme raporları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından hazırlanmıştır.

1.5. İhraca İlişkin Özet Veriler ve Tahmini Halka Arz Takvimi

Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler

Konsorsiyum Lideri	:	Bizim Menkul Değerler A.Ş
Halka Arz Öncesi Çıkarılmış Sermaye	:	50.000.000 TL
Halka Arz Büyüklüğü	:	13.000.000 TL
	<i>Sermaye Artırımı</i>	: 2.000.000 TL
	<i>Ortak Satışı</i>	: 11.000.000 TL
Halka Arz Sonrası Çıkarılmış Sermaye	:	52.000.000
Halka Arz Sonrası Halka Açıklık Oranı	:	25%
Satışa Hazır Bulundurulacak Pay Miktarı	:	3.250.000
Halka Arz Fiyatı	:	2,73 TL
Satmama Taahhütü	:	180 Gün
Fiyat İstikrarı Uygulaması	:	Planlanmamaktadır

Halka arz; Servet GYO ortaklarından Avni Çelik, Sinpaş Yapı, Ayşe Sibel Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Ömer Faruk Çelik, Nuran Çelik, Ahmet Çelik ve Şenay Çelik'in toplam sermayenin %22'sine tekabül eden 11.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı payların ve Servet GYO'nun mevcut ortakların rüçhan haklarını kısıtlayarak ihraç edeceği 2.000.000 TL nominal değerli B grubu hamiline yazılı paylarının satışı yoluyla gerçekleşecektir.

Satış işlemi Bizim Menkul Değerler A.Ş liderliğinde oluşturulan konsorsiyum tarafından "Sabit Fiyatla Talep Toplama" ve "Bakiyeyi Yüklenim" yöntemiyle gerçekleştirilecektir. Yüklenim sadece lider aracı kurum tarafından yapılacaktır. Konsorsiyum üyelerinden "En İyi Gayret Aracılığı" yapmaları beklenmektedir.

Halka arz süresi 2 (iki) işgünüdür. Bu sürenin başlangıç ve bitiş tarihleri www.kap.gov.tr, www.bmd.com.tr ve www.servetgyo.com.tr adresinde ilan edilecek sirkülerde belirtilecektir.

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 30 34449 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 037 2646

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Halka arz edilecek toplam 13.000.000 TL nominal değerli payların;

- 10.400.000 TL nominal değerdeki (%80) kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
- 2.600.000 TL nominal değerdeki (%20) kısmı Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara

gerçekleştirilecek satışlar için tahsis edilecektir.

1.6. Seçilmiş Finansal Bilgiler

	2010	2011	2012
Dönen varlıklar	2.235.305	88.409.443	33.843.525
Duran varlıklar	158.788.617	667.914.738	171.376.220
Aktif Toplamı	161.023.922	756.324.181	205.219.745
Kısa vadeli yükümlülükler	12.656.853	258.912.850	8.206.366
Uzun vadeli yükümlülükler	74.569.066	104.894.189	11.151.272
Özkaynaklar	73.798.003	392.517.142	185.862.107
Ödenmiş sermaye	55.000.000	304.148.493	50.000.000
Toplam Yükümlülükler	161.023.922	756.324.181	205.219.745
Satış gelirleri	9.737.815	11.001.447	90.031.792
Brüt kar	8.256.708	9.038.705	69.806.876
Faaliyet karı/(zararı)	30.538.654	17.268.797	74.064.973
Net dönem (zararı)/karı	23.639.238	-5.839.678	95.767.277
Paybaşına (kayıp)/kazanç	0,430	-0,041	1,9153

1.7. Finansal Durum ve Faaliyet Sonuçlarına İlişkin Bilgiler

Şirketin 2010 yılında 2,2 Milyon TL olan dönen varlıkları 2011 yılında 88,4 Milyon TL'ye yükselmiş ve 2012 yılsonunda 33,8 Milyon TL'ye gerilemiştir. Dönen varlıklarda yaşanan bu dalgalanmanın sebebi finansal yatırımlar, ticari alacaklar, stoklar ve diğer dönen varlıklar kalemlerinde 2011 yılındaki birleşme ve 2012 yılındaki bölünme işlemlerinden ötürü meydana gelen değişikliklerden kaynaklanmıştır.

Şirketin kısa vadeli ticari alacakları 2010 yılında 1,4 Milyon TL iken 2011 yılında 35,7 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışın alacak senetleri hesabından kaynaklandığı görülmektedir. Şirket'in 2011 yılında imzalamış olduğu "Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" kapsamında satışlarına başlamış olduğu İş Modern Ticaret Merkezi ile ilgili olarak almış olduğu avans nitelikli senetlerden (34,9 Milyon TL) oluşmaktadır. 2012 bilançosunda aynı kalemin yer almaması ise ilgili tutarın bölünme işlemi ile devredilmiş olmasıdır. Bölünme sonrasında 2012 yılsonunda Şirketin kısa vadeli ticari alacakları 0,99 Milyon TL'dir. Bu rakam 2012 yılsonunda 2,4 Milyon TL ticari alacak, 0,37 Milyon TL alacak senedi ve 1,76 Milyon TL şüpheli ticari alacak ve 12 Bin TL tahakkuk etmemiş finansman geliri kalemlerinden oluşmaktadır.

2010 yılsonunda 0,1 Milyon TL ve 2012 yılsonunda 0,23 Milyon TL olan diğer dönen varlıklar 2011 yılında 30,7 Milyon TL'dir. 2011 yılındaki artışın sebebi büyük oranda İş Modern Projesi kapsamında firmalara verilmiş ve alınmış 27,3 Milyon TL tutarındaki avanslardan ve 3,35 Milyon TL tutarındaki devreden KDV'den oluşmaktadır.

Şirketin finansal yatırımlar kaleminde bulunan 30,8 milyon TL ise sahip olduğu Sinpaş GYO'ya ait (%3,64) hisselerin toplamından oluşmaktadır.

Şirketin 2010 yılında 12,6 Milyon olan kısa vadeli yükümlülükleri 2011 yılında 259 Milyon TL'ye yükselmiş ve bölünme işlemi sonunda 2012 yılında 8,2 Milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirketin kısa vadeli finansal borçları 2010 yılında 6,9 Milyon TL seviyesindeyken 2011 yılında gerçekleşen birleşme işlemi sonunda 69,5 Milyon TL'ye yükselmiştir. 2012 yılında gerçekleşen bölünme işlemi sonunda kısa vadeli finansal borçların büyük çoğunluğu bölünmeye konu olmuş ve 2012 yıl sonunda 7,5 Milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirketin 2010 yılında 3,9 Milyon TL'si ilişkili taraflara olmak üzere 4 Milyon TL olan kısa vadeli ticari borçları 2011 yılında 3,4 Milyon TL seviyesine gelmiş ve 2012 yılsonunda 0,3 Milyon TL seviyesine gerilemiştir.

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Feriidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 34445 Beşiktaş - İSTANBUL
Mediayokuy V.D. 754 037 3545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

1.9.2. İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Aralık 2012(TL)	31 Aralık 2011(TL)
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27.914	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	988.044	-
Personelden Alacaklar	700	-
Toplam	1.016.618	-

Sinpaş Yapı ve Sinpaş GYO'dan olan diğer alacaklar 11.04.2013 itibariyle tahsil edilmiştir.

1.9.3. İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2012(TL)	31 Aralık 2011(TL)
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	-	4.836.466
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	3.637.988
Toplam	-	8.474.454

1.9.4. İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2012(TL)	31 Aralık 2011(TL)
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	2.222	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	3.024	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	3.049	-
Avni Çelik (*)	-	1.900.822
Ömer Faruk Çelik (*)	-	557.083
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	321.652
Ahmet Çelik (*)	-	121.395
Toplam	8.295	2.900.952

1.9.5. İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2012(TL)	31 Aralık 2011(TL)
Çelik & Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	65.021
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	41.385
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	-	12.776
Ahmet Çelik	-	5.373
Toplam	-	124.555

1.9.6. İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar

	01.01-31.12.2012(TL)	01.01-31.12.2011(TL)
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	42.175	-
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	15.709	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	39.572.432	-
Toplam	39.630.316	-

1.9.7. İlişkili taraflara yapılan önemli alışlar

	01.01-31.12.2012(TL)	01.01-31.12.2011(TL)
Seranit Granit Seramik San. A.Ş.	-	18.449.888
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	966.593	11.684
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	180.649	-
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	10.595.514	-
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (*)	7.453.300	-
Prodek Mekan Tasarım Proje Dekorasyon Ürünleri San. A.Ş. (*)	10.500.000	-
Mikron-s Mikronize Mineral End. ve Tic. A.Ş. (*)	28.600.000	-
Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslararası Nakliyat Tic. A.Ş.	2.600.000	-
Toplam	60.896.056	18.461.572

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 34349 Beşiktaş / İSTANBUL
Mecidiyeköy / U.D. 754 031 2545

101

BMD

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

1.10. İhracın Gerekçesi ve Halka Arzdan Elde Edilecek Net Nakit Girişinin Kullanım Yerleri

SPK mevzuatı uyarınca GYOların sermayesini temsil eden payların asgari %25'inin halka arz edilmesi zorunluluğu bulunmaktadır. Şirket'in faaliyetlerini GYO olarak sürdürebilmesi için bu yükümlülüğü yerine getirmesi gerekmektedir.

Şirketin mevzuattan kaynaklanan halka arz yükümlülüğünün büyük kısmı mevcut ortaklara ait payların satışı ile karşılanırken, Şirketin faaliyetleri sırasında ihtiyaç duyabileceği işletme sermayesini karşılamak üzere toplam 2.000.000 adet yeni pay ihraçı yapılmaktadır. Bu payların halka arzından tahmini halka arz maliyeti olan 1.227.428 TL düşüldükten sonra 4.232.512,5 TL nakit girişi olması, hisse başına maliyetin ise 0,103 TL olması beklenmektedir.

Şirket halihazırda istikrarlı şekilde kira geliri getiren bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. Şirket bu portföyünü büyütmek için arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat paylaşımına dayalı anlaşmalar yapmayı ve yeni projeler geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket'in borçlanma kapasitesi ve projelerde yapılacak ön satışların bu tür yatırımları finanse etmek için yeterli olacağı düşünülmektedir. Ancak bu tür projelerde kredi temini veya ön satış öncesinde işletme sermayesine ihtiyaç duyulabileceğinden, Şirket bu ihtiyacını halka arzdan gelecek nakit girişi ile karşılamayı planlamaktadır.

1.11. İncelemeye Açık Belgeler

Aşağıdaki belgeler Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul adresindeki ortaklığın merkezi ve başvuru yerlerinde tasarruf sahiplerinin incelemesine açık tutulmaktadır.

- 1) İzahnamede yer alan bilgilerin dayanağını oluşturan her türlü rapor ya da belge ile değerlendirme ve görüşler (değerleme, uzman, faaliyet ve bağımsız denetim raporları ile aracı kuruluşlarca hazırlanan raporlar, esas sözleşme, vb.)
- 2) Ortaklığın son 3 yıllık finansal tabloları.

Ayrıca söz konusu belgeler www.servetgyo.com.tr internet adresinden de incelemeye açık tutulmaktadır.

2. RİSK FAKTÖRLERİ

2.1. Ortaklığa ve İçinde Bulunduğu Sektöre İlişkin Riskler:

2.1.1. Avni Çelik'in, Ortaklığın Hissedarı Olarak Kontrol Yetkisi

Ortaklığın lider sermayedarı olan Avni Çelik Ortaklığın yönetim kontrolünü elinde tutmaktadır. Halka arz sonrasında, Avni Çelik imtiyazlı A grubu hisselerin tamamına, A grubu hisseler ile B grubu hisselerin toplamında da çoğunluk hisseye sahip olacaktır. Şirket ana sözleşmesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Toplam 6 adet Yönetim Kurulu Üyesinden 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilmektedir.

2.1.2. GYO Statüsünün ve Buna Bağlı Vergi Avantajlarının Kaybedilme Riski

Servet GYO'nun faaliyetleri ve yapacağı yatırımların vergisel neticeleri, SPK ve ilgili idareler tarafından oluşturulan yasal düzenlemelere tabiidir. Şirket GYO statüsünü 2009 yılında almış olup, bu statüsünü koruması, Şirket'in gayrimenkule ilişkin olmayan yatırımlara, finansal borçlara ve kurumsal yönetim ilkelerine ilişkin sınırlamaların yanı sıra, SPK'ya verilecek olan periyodik raporlara ilişkin yükümlülükler dâhil fakat bunlarla sınırlı olmamakla beraber SPK tarafından öngörülen bir takım düzenlemelere uymasını gerektirmektedir.

Şirket, SPK düzenlemelerine uygun olarak faaliyet göstermemesi durumunda GYO statüsünü devam ettiremeyecek ve dolayısıyla GYO'lara uygulanacak vergi muafiyetlerinden yararlanamayacaktır. GYO statüsünün kaybedilmesi, GYO'lara tanınan vergi avantajlarının kaldırılması ve/veya vergilendirme oranları dâhil olmak üzere ilgili mevzuatta yapılacak herhangi bir değişiklik şirketin mali durumunu önemli oranda etkileyebilir.

2.1.3. Gayrimenkul Yatırımlarına İlişkin Genel Riskler

Gayrimenkul yatırımları, ülkenin genel ekonomik ve finansal görünümü doğrultusunda yatırımcılar için risk teşkil edebilmektedir. Genel görünümün kötüye gitmesi durumunda talepte azalma ve dolayısıyla doluluk oranları ile kira ve/veya satış gelirlerinde gerileme yaşanabilir.

2.1.4. Yatırımların Likit Olmaması

Şirket'in olası bir nakit ihtiyacı durumunda, gayrimenkullerin doğası gereği likit olmayan yatırımlar olması nedeniyle istenilen fiyattan ve hızlı bir şekilde elden çıkarılamaması riski mevcuttur. Bu durum şirketin mali yapısında olumsuz sonuçlar doğurabilir.

2.1.5. Coğrafi Etkenler

Ülkemiz deprem kuşağında yer almaktadır. Her ne kadar yeni inşa edilen bütün yapılar yürürlükteki mevzuata uygun olarak inşa edilmekte ve şirket portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller depreme karşı sigortalı olsa da, olası büyük bir deprem sonucunda Şirket'in yatırımlarının söz konusu depremden etkilenmeyeceğine ve/veya sigorta sözleşmeleri uyarınca tüm zararlarının tazmin edileceğine ilişkin kesinlik yoktur.

2.1.6. Gayrimenkul Değerlerinin Değişkenliği

GYO'ların portföylerinde yer alan gayrimenkul ve projelerin her biri kendi özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme doğası gereği sübjektiftir. Değerleme çalışmalarında çeşitli varsayımlar yapıldığından, bulunan değerlere gayrimenkulün fiilen devri durumunda ortaya çıkabilecek fiyat farklı olabilir.

Şirket portföyündeki varlıklar düzenli olarak bağımsız değerlendirme şirketleri tarafından değerlendirilmektedir. Genel olarak konjunktürde meydana gelebilecek gelişmeler, piyasaya dair olumsuz sonuçlar neticede varlığın değerinde olumsuz etkilere neden olabilir. Varlıkların değeri süreklilik arz etmeyebilir.

Ayrıca, kiralar ve gayrimenkullerin değerleri genel gayrimenkul talebine, global ekonomik etkenlere, belirli bir bölgeye ilişkin oradaki rekabet uyarınca artan veya azalan yatırım imkanlarına göre değişkenlik gösterebilir.

2.1.7. İzinler

Ülkemizde gayrimenkullerin alım-satımı, inşa edilmesi, geliştirilmesi ve kullanılması çeşitli izin ve ruhsatlara tabidir. Bu izin ve ruhsatların alınması için öngörülen masraflar bazen tahmin edilenden daha yüksek olabilir. Bu izinlerin geç alınması ve/veya hiç alınmaması ihtimali de mevcuttur. Neticede bu risk şirketin mali durumunu negatif olarak etkileyebilir.

2.1.8. Rekabet

Türk gayrimenkul sektörü rekabetin etkin olduğu bir alandır. Şirket'in rakiplerinden bazıları Şirket'in sahip olduğundan daha iyi teknik ve pazarlama kaynaklarına veya hedeflenen müşteri grubuna daha çekici gelebilecek proje tasarımlarına sahip olabilirler. Sektördeki yoğun rekabet fazla gayrimenkul projesi geliştirilmesi sebebiyle arz fazlalığına ve dolayısıyla şirketin gelirlerinde azalmaya sebep olabilecektir. Bu ihtimallerden herhangi birisinin gerçekleşmesi ise Şirket'in beklenenden daha düşük gelir elde etmesine neden olarak Şirket'in faaliyet sonuçlarını ve finansal durumunu olumsuz olarak etkileyebilecektir.

2.1.9. Maliyetler

Genel ekonomik duruma bağlı olarak maliyet kalemlerinde tahmin edilemeyen artışlar yaşanabilir.

2.1.10. İnşaatlara İlişkin Riskler

İnşaat projelerinin hızla başlanıp, bitirilmesi ve en kısa sürede teslim edilmesi üzerinde özellikle, imar izni, yapı ruhsatı ve yapı kullanma ruhsatlarının vaktinde alınması, Ortaklığın hizmet kalitesine uygun malzeme ve işçiliğin bulunabilmesi, müteahhitlerin ve taşeronların üstlendikleri işleri vaktinde

bitirebilmesi, projenin hayata geçirileceği arazinin üstünün ve altının durumu ve çevreye ve diğer hususlara ilişkin sorunların ve belirsizliklerin söz konusu olması şeklinde özetlenebilecek faktörler son derece önemli rol oynamaktadır.

2.1.11. Proje Geliştirmek için Uygun Arazilerin Bulunamaması

Şirket'in uzun vadede stratejik ölçütleri ile hukuki durum, mülkiyet ya da imar planına uygun olma gibi diğer kriterlerini karşılayan ve potansiyel projenin başarılı şekilde geliştirilmesinde öneme sahip olan yerleri bulma imkânı hiç olmayabilir veya bulunan arsaların kabul edilebilir fiyatlarda olmama ihtimali olabilir. Proje geliştirilmesi için Şirket'in uygun arsa bulunmaması, Şirket'in faaliyetlerini ve finansal sonuçlarını olumsuz yönde etkileyebilecektir.

2.2. İhraç Edilen Paylara İlişkin Riskler:

Anonim ortaklıklar tarafından çıkarılan belirli ortaklık sermayesine katılma payını temsil eden, yasal şekil şartlarına uygun olarak düzenlenmiş kıymetli evrağa pay denir. Payın sahibine sağladığı hakların başında mali haklar gelir.

Pay sahipleri temel olarak iki tür gelir elde ederler:

Kar payı (Temettü) geliri: Şirketlerin elde ettikleri karın yılsonunda dağıtılmasından elde edilen gelirdir. Borsa şirketleri karını nakden veya temettünün sermayeye ilavesi suretiyle pay ihraç ederek dağıtabilir.

Sermaye kazancı: Zaman içinde hisse senedinin değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir.

2.2.1. Piyasa Riski

İkincil piyasada işlem gören payların, piyasa koşullarına veya özel koşullara (içsel) bağlı olarak, fiyatlarının artması ya da azalmasıdır. Payların işlem göreceği piyasanın likiditesini dengeleyecek bir piyasa yapıcısı bulunmamaktadır. Şirkete özel olan sebepler veya sermaye piyasaları ve ekonomik gelişmelerden kaynaklı genel sebepler nedeniyle pay fiyatları dalgalanmalara maruz kalabilir.

2.2.2. İhraç Edilen Payların Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Yürürlükteki mevzuata göre halka açık ortaklıkların birinci temettü tutarı, hesap dönemi kârından kanunlara göre ayrılması gereken yedek akçeler ile vergi, fon ve mali ödemeler ve varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan dağıtılabilir kârın %20'sinden az olamaz. Payları borsada işlem gören şirketler, karı nakit veya hisse senedi olarak dağıtma ya da dağıtmadan şirket bünyesinde bırakma konusunda serbesttir. Bu sebeple şirket kar elde etse bile şirket genel kurulu kar dağıtmama kararı alabilir. Ayrıca ortaklığın temettü ödemek için dağıtılabilir yeterli karı olmayabilir veya zarar edebilir.

2.2.3. İhraç Edilen Payların Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Şirket payları halka arz öncesinde aktif olarak Borsa veya benzer bir örgütlü piyasada işlem görmemektedir. Satılacak payların halka arz fiyatı Şirket tarafından belirlenecek olup, arz sonrası Borsa'da oluşacak fiyattan farklılık gösterebilir. Ayrıca paylar ihraç edildikten sonra, ekonomideki ve/veya Şirket'in mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak, payların fiyatı piyasada belirlenecektir.

Şirketin finansal performansının beklentilerin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda Şirket paylarının fiyatı düşebilir.

Bunlara ek olarak pay sahipleri Şirket'in kar ve zararına ortak olmaktadır. Pay sahibi Şirket'in tasfiye edilmesi sonucunda bakiye kalmaması halinde, söz konusu tasfiye bakiyesine payı oranında iştirak eder. Ortaklığın tasfiyesi halinde ancak alacaklılara gerekli ödemeler yapıldıktan sonra kalan tutar tasfiye payı olarak pay sahiplerine ödenebilir.

2.3. Diğer Riskler

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yedigöller Sok. Sincan Plaza
No: 36 34300 Beşiktaş İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 784 007 2548

2.3.1. Likidite Riski

Sahip olunan varlıkların kısa sürede ve değer kaybı yaşanmadan elden çıkarılması mümkün olmayabilir. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Beklenen / (Sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri(TL)	Beklenen / (Sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III) (TL)	3 Aydan Kısa (I) (TL)	3 - 12 Ay arası (II) (TL)	1- 5 Yıl arası (III) (TL)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	363,724,522	373,289,206	57,434,535	201,837,634	114,017,037
Banka Kredileri	174,248,892	183,806,656	17,105,951	52,819,286	113,881,419
Ticari Borçlar					
-İlişkilitaraftara borçlar	2,900,952	2,903,264	278,080	2,625,184	-
-Diğer	468,850	473,458	473,458	-	-
Diğer Borçlar					
-İlişkili taraftara borçlar	124,555	124,555	-	124,555	-
-Diğer	185,937,727	185,937,727	39,577,046	146,225,063	135,618
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	43,546	43,546	43,546	-	-
	363,724,522	373,289,206	57,434,535	201,837,634	114,017,037

2.3.2. Kredi Riski

Şirketin alacaklı olduğu kişilerin yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda verilmektedir:

31 Aralık 2012	Ticari Alacaklar(TL)		Diğer Alacaklar(TL)		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	993,997	1,016,618	36,675	740,012
- Azami riskinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	993,997	1,016,618	36,675	740,012
B.Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,769,769	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,769,769)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

2.3.3. Faiz oranı riski

Faiz oranındaki değişimlere bağlı olarak Şirket'in varlıklarının değerinde azalma ve borçlarının değerinde artış meydana gelebilir.31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenikapı San. Sok. Şişli Plaza
No: 36 34345 Şişli - İSTANBUL
Mecidiyeköy Y.D. 768 037 8846

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

2.3.4. Kur Riski

Kur riski yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkililerdir. Şirketin parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında % 10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir:

	Kar / Zarar (TL)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1,850,133)	1,850,133
2-ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)		
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(1,850,133)	1,850,133

3. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı	: Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Merkez Adresi	: Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul
Fiili Yönetim Adresi	: Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul
Ticaret Sicili Memurluğu	: İstanbul
Ticaret Sicil Numarası	: 699367
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 18.05.2009
Süresi	: Süresiz
Tabi Olduğu Yasal Mevzuat	: T.C. Kanunları
Amaç ve Faaliyet Konusu	: Şirket, Kurul'un GYO'lara ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kurulan bir sermaye piyasası kurumudur.
Telefon ve Faks Numaraları	: 0212 310 27 00 – 0212 227 99 68
İnternet Adresi	: www.servetgyo.com.tr
Bilinen Ortak Sayısı	: 8

3.2. Ortaklığın Tarihçesi ve Gelişimi

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 A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenil 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.

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 34349 Beşiktaş / İSTANBUL
Meridvohoy V.DA 704 087 9515

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

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'nın 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.

Şirket paylarının halka arzı için 25.12.2012 tarihinde Kurul'a başvuruda bulunulmuştur.

3.3. Esas Sözleşmeye İlişkin Bilgiler

Tam metni Ek/1'de yer alan esas sözleşmeye ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmektedir.

3.3.1. Her bir pay grubunun sahip olduğu imtiyazlar, bağlam ve sınırlamalar hakkında bilgi

Şirketin esas sözleşmesinin 8. maddesine göre sermayeyi temsil eden toplam 50.000.000 adet payın 1.010.276 adedi A grubu, 48.989.724 Adedi ise B Grubu paylardan oluşmaktadır. 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 olarak çıkarılır.

Esas sözleşmenin 14. maddesine göre A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Toplam 6 adet Yönetim Kurulu Üyesinden 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. B grubu payların imtiyazı bulunmamaktadır.

Ayrıca Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil yeni imtiyaz yaratılamaz.

3.3.2. Payların devrine ilişkin esaslar

Şirket esas sözleşmesinin payların devrine ilişkin olarak "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. Maddesinde aşağıdaki ifade yer almaktadır;

"Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, pay edinecek yeni ortaklar için de kurullarda aranan şartlar aranır. Şirket kurucu ortaklarından Avni ÇELİK Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri çerçevesinde lider sermayedardır. Ortaklıkta yönetim hâkimiyeti sağlayacak orandaki imtiyazlı payların, kuruluş/dönüşüm aşamasında ve şirket paylarının halka arz suretiyle satış süresinin bitimini takip eden iki yıl boyunca sadece lider sermayedar tarafından iktisap edilmesi gerekmektedir. İmtiyazlı payların devri Sermaye Piyasası Kurulu'nun iznine tabidir"

3.3.3. Pay sahiplerinin haklarının ve imtiyazlarının değiştirilmesine ilişkin esaslar

Şirket esas sözleşmesinde imtiyazların değiştirilmesi konusunda "İmtiyazlı Menkul Kıymetler" başlıklı 9. Maddesinde "Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday göstermede imtiyaz hakkı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz. Halka açılma sonrası hiçbir şekilde yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı da dâhil imtiyaz yaratılamaz" ifadesi yer almaktadır.

SERVET GYO
SERVET GYOMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenitogan Sok. Sinpaş Plaza
No:36/3/049 Beşiktaş-İSTANBUL
MERSİ:TR70 081 700 784 007 2500

3.3.4. Olağan ve olağanüstü genel kurulun toplantıya çağırılmasına ilişkin usuller ile toplantılara katılım koşulları hakkında bilgi

Esas sözleşmenin 25. Maddesine göre Genel kurullar olağan ve olağanüstü toplanır. Olağan toplantı her faaliyet dönemi sonundan itibaren üç ay içinde yapılır. Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Esas sözleşmenin 29. Maddesine göre genel kurul toplantılarında oylar, Kurul düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinin temsil ettikleri sermayenin onda birine sahip olanların istegi üzerine gizli oya basurmak gerekir. Genel Kurul toplantılarında pay sahipleri oylarını TTK ve Kurul mevzuatına uygun olarak elektronik ortamda kullanabilirler.

Esas sözleşmenin 30. Maddesine göre; genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dâhil her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır. TTK'dan ve sermaye piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

3.3.5. Ortaklığın yönetim hakimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler hakkında bilgi

Yönetim hâkimiyetinin el değiştirmesinde gecikmeye, ertelemeye ve engellemeye neden olabilecek hükümler 3.3.2 maddesinde payların devrine ilişkin belirtilen hususlarda yer almaktadır.

3.3.6. Sermayenin artırılmasına veya azaltılmasına ilişkin esas sözleşmede öngörülen koşulların yasanın gerektirdiğinden daha ağır olması halinde söz konusu hükümler hakkında bilgi

Şirket esas sözleşmesinin 8. Maddesine göre "Yönetim kurulu, 2011-2015 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi arttırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir. 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. Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinin altında olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir."

3.3.7. Yönetim ve denetim kurullarına ilişkin hükümlerin özetleri

Şirket esas sözleşmesinin 14. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu'na ilişkin hükümler aşağıdaki gibidir;

"Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde genel kurul tarafından bir yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz 6 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeligi sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Binpaş Plaza
No: 36 34940 Beşiktaş - İSTANBUL
Menkul Değerler V.D. 754 031 2145

17

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Genel Kuruldan karar alınmasına bağı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 4 adedi A Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Yönetim Kurulunda görevli üyelerin çoğunluğu icrada görev alamaz. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar.

Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir."

Şirket esas sözleşmesinin 16. Maddesi uyarınca Yönetim Kurulu Toplantıları'na ilişkin hükümler aşağıdaki gibidir;

"Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırılmazsa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar. Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir."

Şirket esas sözleşmesinin 20. Maddesi uyarınca Genel Müdür ve Müdürler'e ilişkin hükümler aşağıdaki gibidir;

"Yönetim kurulunca, Şirket işlerinin yürütülmesi için bir genel müdür ve yeterli sayıda müdür atanır. Genel müdür olarak görev yapacak kişinin Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur. Genel müdürün münhasıran tam zamanlı olarak bu görev için istihdam edilmiş olması zorunludur. Genel müdür, yönetim kurulu kararları doğrultusunda ve Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tebliğleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine göre Şirketi yönetmekle yükümlüdür."

Şirket esas sözleşmesinin 22. Maddesi uyarınca Denetçiler ve Görev Süreleri'ne ilişkin hükümler aşağıdaki gibidir;

"Her faaliyet dönemi itibariyle genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gecikmeksizin denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

2012 yılı faaliyetlerine ilişkin genel kuruldan itibaren 6102 sayılı TTK hükümlerine uygun surette denetçi seçilecektir.

3.4. Faaliyet Hakkında Bilgiler

3.4.1. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi

Son üç yıl itibariyle Ortaklığın ana faaliyet konusu sahip olunan bina portföyünün işletilmesi ve kira geliri elde edilmesi olmuştur. Ancak bu dönem içerisinde geliştirilen bir ticari gayrimenkul projesinde üretilen bağımsız bölümlerin satışı da gerçekleşmiştir. Ayrıca yine bu dönem içerisinde Ortaklık birleşme suretiyle aktifine geçen arsaların satışını da gerçekleştirmiştir.

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yankıoğlu Sok. Sımpas Plaza
No: 36 04370 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 887 2545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Servet GYO ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır. Şirket'in portföyünde son durumda Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Törün Endüstri Merkezi binaları yer almakta olup, Şirket söz konusu bina portföyünden düzenli kira geliri elde etmektedir.

Söz konusu binalara dair bazı bilgiler ve Vektör tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında tespit edilen satış ve kira değerleri aşağıdaki gibidir:

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	46.582
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.954	23.958	20.924	8.430	151.266
Kiralanabilir Alan (m ²)	63.834	20.585	13.553	8.430	106.402
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	126.000.000	36.000.000	26.237.325	11.550.000	198.787.325
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.403.584	2.530.000	2.056.281	910.000	14.899.865
Doluluk Oranı (31.12.2012 İtibariyle)	92%	100%	79%	100%	93%
Servet GYO Hissesi*	100%	60%	57%	76%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:					
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.974	2.157	4.870	39.419
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.954	14.375	11.881	6.407	130.617
Kiralanabilir Alan (m ²)	63.834	12.351	7.696	6.407	90.288
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	126.000.000	21.599.277	14.949.043	8.780.000	171.328.320
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	9.403.584	1.517.949	1.171.592	690.000	12.783.125

Tabloda Servet GYO hissesi olarak belirtilen oranlar, söz konusu taşınmazlarda yer alan bağımsız bölümlerdeki Servet GYO hisselerinin ortalaması alınmak suretiyle bulunmuş rakamlardır. Bağımsız bölüm bazında Şirket'in sahip olduğu mülkiyet oranları hakkındaki bilgiler, Ek/2'deki değerlendirme raporlarında yer almaktadır.

Diğer yandan bu dönem içinde Ortaklık yine birleşme suretiyle aktifine giren Sinpaş GYO hisselerinden temettü geliri elde etmiştir. Bu hisselerin büyük bölümü 2012 yılı son çeyreğinde gerçekleşen kısmi bölünme ile aktiften çıkmış olmakla birlikte, Şirket aktifinde halen 21.854.926,10 adet Sinpaş GYO hissesi bulunmaktadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'ünde denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 08.04.2013 tarihli Borsa kapanış fiyatı 1,38 TL ve buna göre toplam değeri 30.159.798 TL'dir.

3.4.2. Faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar ve ortaklığın bu sektörlerdeki/pazarlardaki yeri ile avantaj ve dezavantajları hakkında bilgi

Kurul ve Borsa tarafından başlatılan halka arz seferberliği GYO sektöründe de etkili olmuş ve yıllardır beklenen halka arzlar geçtiğimiz dönemde gerçekleşmiştir. Ülkemizin demografik faktörleri, deprem kuşağında yer alması ve benzeri nedenler gayrimenkul sektörünün orta ve uzun vadede büyümesini kaçınılmaz kılmaktadır. Bu nedenle doğru konumlanmış bir GYO'nun söz konusu büyüme potansiyelinden yararlanabileceğine inanılmaktadır. GYO sektörünün aktif büyüklüğü en son verilere göre 23,5 Milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Servet GYO gayrimenkul portföyünün tamamının ticari gayrimenkullerden oluşması ve bu portföy yapısını geliştirerek sürdürme stratejisi ile mevcut GYO'lardan farklılaşmaktadır.

Şirket mevcut durumda alışveriş merkezi, endüstriyel binalar, depo ve lojistik merkezleri gibi ticari gayrimenkullere odaklanmıştır. Mevcut durumda tamamen ticari gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren Şirket, portföyünü yine nitelikli yeni ticari gayrimenkullerle büyütmeyi planlamaktadır. Şirket riskin dağıtılmasını da sağlayacak şekilde ticari gayrimenkul piyasasının değişik alanlarında faaliyet göstermektedir. Ortaklık portföyünde outlet alışveriş merkezi, depo, lojistik binalar ve endüstriyel binaların hepsine yer verilmiştir.

Türkiye ekonomisi, faaliyet gösterilecek sektör ve alt segmentlere ilişkin son durum aşağıda verilmektedir.

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yanıdoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36/34339 Beşiktaş - İSTANBUL
Merkezi Telefon: 784 037 3546

19

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

2012 yılı 3. çeyrek döneminde Türkiye ekonomisinde büyüme önemli ölçüde yavaşlamıştır. Ekonomiyi soğutma önlemlerinin etkilerinin yılın 3. çeyreğinde daha yüksek olduğu görülmektedir. Büyümede yavaşlama hemen hemen tüm alt sektörlerde hissedilmektedir.

Türkiye'de inşaat sektörü büyümesi yılın üçüncü çeyrek döneminde durmuştur. Ekonomiyi soğutma önlemleri diğer sektörler gibi inşaat sektörünü de etkilemiştir. Üçüncü çeyrekte özellikle özel sektör inşaat harcamalarındaki zayıflama devam etmiştir. Talep tarafındaki yavaşlama yanısıra konutlarda KDV düzenlemesi belirsizliği konut inşaatları tarafında duraklama yaratmıştır.

Inşaat sektöründe yılın 3. çeyreğinde büyüme %0,3, gayrimenkul- kiralama ve iş faaliyetleri sektöründe büyüme ise %5,4 olmuştur.

Ticari gayrimenkul sektöründe ise ikinci çeyrekteki duraksamaya rağmen hem arz hem talep tarafında hareketlilik devam etmektedir. AVM pazarında sınırlı büyüme, lojistik pazarında ise özellikle yeni teşviklerle birlikte organize sanayi bölgelerine olan ilginin arttığı görülmektedir.

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.

Lojistik piyasasında durağanlık hem ekonomik yavaşlamanın etkisi hem de sektörün kendine özel kısıtları itibarıyla yılın ikinci çeyrek döneminde sürmüştür. Ekonomide ve özellikle iç talepte ve ithalatta yaşanan yavaşlama ile birlikte perakende sektöründeki büyümenin yavaşlaması sınırlı kalan lojistik alan talebini durağanlaştırmıştır. Sektörün kendi içinde yaşanan yüksek arsa maliyetleri kısıtı ile modern, ileri teknoloji A sınıfı depo alanları için kiralama talebinin yetersiz kalması lojistik arzını ve piyasanın gelişimini sınırlamaya devam etmiştir. Özellikle yabancı yatırımcılar açısından getiriler sınırlı kalmaya devam etmektedir. Perakende sektörünün getirdiği ivmenin de büyük şehirlerde giderek doyuma ulaştığı gözlemlenmektedir.

Yılın 2. çeyrek döneminde alınan sanayi binaları ve depolara ait yapı ruhsatları 2.13 milyon m² olmuş ve 2010 yılı dördüncü çeyrek döneminden bu yana en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Uzun süredir beklenen ve yatırımların ertelenmesine yol açan yeni yatırım teşviklerinin açıklanması ile birlikte ikinci çeyrekte yatırım başvurularında önemli bir artış görülmüştür.

Yılın 3. çeyrek döneminde ise sanayi binaları ve depoları için alınan yapı ruhsatları 1.67 milyon m² ile ikinci çeyreğin altında kalmış, geçen yılın aynı dönemine göre ise % 26.9 artış yaşamıştır. Bu ekonomideki genel durağanlığa rağmen alınan yapı ruhsatları yatırım eğiliminin korunduğunu göstermektedir.

(Sektörel Bilgiler Kaynak: TÜİK ve Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektörü Raporu 2. Çeyrek 2012 Raporu – Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Derneği)

Şirketin sahip olduğu binaların toplam kapalı alanı 130.617 m²'dir. Şirketin mevcut durumda faaliyet gösterdiği İstanbul ilinde bu türden binaların hacmi dikkate alındığında, Şirket'in pazar payının çok düşük olduğu ve Şirket'in büyümesi ve pazar payını artırması bakımından büyük bir potansiyel bulunduğu düşünülmektedir.

3.4.3. Son üç yıl ve ilgili ara dönem itibarıyla ortaklığın net ciro tutarının faaliyet alanına ve pazarın coğrafi yapısına göre dağılımı hakkında bilgi

Son üç yıllık dönemde satış gelirlerinin faaliyet alanına göre dağılımı aşağıdaki gibidir.

YILLAR	2010 (TL)	2011(TL)	2012 (TL)
Kira Gelirleri	9.737.815	11.001.447	12.506.800
Arsa Satışları	-	-	39.568.766
Proje Satış Gelirleri	-	-	37.956.226
TOPLAM	9.737.815	11.001.447	90.031.792

Söz konusu dönemlerde kira gelirlerinin tamamı İstanbul'da yer alan gayrimenkullerden elde edilmiştir. 2012 yılında satışı gerçekleştirilen arsalar Bursa'da yer almaktadır. Proje satış gelirleri ise İstanbul İli Küçükçekirce ilçesinde'ki İş Modern Projesi'nde gerçekleştirilmiştir.

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yanıkoğan Sok. Sinpaş Plaza
No:36/3/305 Beşiktaş-İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 754 037 2019