

Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	(216) 453 00 53
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 0 414
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	444 0 724
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	44 44 979

9.17.4. ATM ile Servet GYO Payı Alınabilecek Başvuru Yerleri

Yoktur.

9.17.5. Kıymet Blokesi Yöntemi İle Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri

Başvuru Yeri	Teminata Konu Olabilecek Kıymet ve Kullanılabileceği Yerler	Talep Yöntemi
Alternatif Yatırım A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli) Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy, ve Antalya Şubeleri. Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları	Değişken Yöntem
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli) İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	Değişken Yöntem
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) DenizBank A.Ş. nin tüm şubeleri ile 444 0 800 nolu telefon ve www.denizbank.com adresi	Değişken Yöntem
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli) Finansbank sadece Likit Fon Kabul Edecektir, - İnternet bankacılığı ile kıymet blokesi yöntemi ile talep kabul edilecektir. Sadece TL DİBS ve Likit Fon birlikte teminata alınabilir.	Değişken Yöntem
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz) Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Likit Fon ve TL/Döviz cinsinden DİBS blokesi ile halka arza katılabilir.	Değişken Yöntem
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL), DİBS (Döviz ve Dövizde Endeksli) Genel müdürlük, tüm şubeler ve acenteler	Değişken Yöntem
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Merkez ve Şubeler	Değişken Yöntem
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentalıkları (ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)	Değişken Yöntem
Tacirler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, Merkez, şubeler ve irtibat büroları	Sabit Yöntem
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Merkez, Şube ve Acentaları ile T.Vakıflar Bankası T.A.O.'nun tüm şubeleri, Ankara, İstanbul, İzmir Yatırım Merkezleri, 444 0 724 no'lu telefon ile www.vakifyatirim.com.tr ve www.vakifyatirim.com.tr adresleri	Sabit Yöntem
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Likit Fon, DİBS (TL) Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	Sabit Yöntem



SERVET GYO
SERVET GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Vahdettin Sok. Sınpaş Plaza
No: 36/34 Kat: Beşiktaş - İSTANBUL
Mediyeceği D. 764 031 2645

61

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

9.17.6. Döviz Blokesi Yöntemi İle Ödeme Kabul Edecek Başvuru Yerleri

Başvuru Yeri	Kısıtlar ve Başvuru Yerleri	Talep Yöntemi
Alternatif Yatırım A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Alternatifbank A.Ş. nin tüm şubeleri ve Alternatif Yatırım A.Ş. nin Merkez, Erenköy ve Antalya Şubeleri. Alternatif Yatırım A.Ş. nin Adana, Bursa Acentaları	
Camiş Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	İnternet şube, Merkez ve İrtibat Büroları	
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	DenizBank A.Ş.'nin tüm şubeleri ile 444 0 800 nolu telefon ve www.denizbank.com adresi	
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	USD ve EUR	Değişken Yöntem
	Sadece vadesiz döviz hesapları teminata alınabilir. Karma teminat alınmaz.	
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Acentenin tüm Şubeleri, Yatırım Merkezleri, İnternet ve Telefon Bankacılığından Vadesiz Döviz mevduat blokesi ile halka arza katılabilir.	
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	Genel müdürlük, tüm şubeler ve acenteler	Değişken Yöntem
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	Değişken Yöntem
	Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş. Genel Müdürlüğü, Şubeleri ve Acentalıkları (ING BANK A.Ş. Şubeleri bu yöntem ile talep toplamayacaktır)	
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	- Ziraat Yatırım merkezi, şubeleri, acenteleri	Sabit Yöntem

9.18. Halka arz sonuçlarının ne şekilde kamuya duyurulacağı hakkında bilgi: Halka arz sonuçları, Seri:VIII, No:66 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

Halka arz sonuçları, Seri:VIII, No:66 sayılı "Sermaye Piyasası Araçlarının Halka Arzında Satış Yöntemlerine İlişkin Esaslar Tebliği"nde yer alan esaslar çerçevesinde dağıtım listesinin kesinleştiği günü takip eden ilk iş günü Kurul'un özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri uyarınca kamuya duyurulur.

9.19. Aracılık ve yüklenim hakkında bilgi:

9.19.1. Satışa aracılık edecek ve/veya yüklenimde bulunacak kuruluş/kuruluşlar (konsorsiyum lider/liderleri ayrıca belirtilecektir), aracılığın niteliği ve yüklenimde bulunulan payların tutarı ile satışa sunulan toplam paylara oranı:

Aracı Kurum	Yüklenilen Pay Adedi	Satışa Sunulan Toplam Paylara Oranı
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	13.000.000	%100

Aracılık yüklenimi "Bakiyeyi Yüklenim" şeklinde olup, yukarıdaki tabloda gösterilen yüklenim miktarı sadece BİZİM MENKUL DEĞERLER A.Ş. tarafından yüklenilecektir. Konsorsiyum üyelerinden "En İyi Gayret Aracılığı" yapmaları beklenecektir



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sirtaş Plaza
No: 36/34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mediye Köyü V.D. 764 0372545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

9.19.2. Yüklenimde bulunulmayan payların tutarı:

Yüklenimde bulunulmayan pay mevcut değildir.

9.19.3. Aracılık sözleşmesinin tarihi ve bu sözleşmede yer alan önemli hususlar:

Şirket, mevcut paylarını halka arz eden ortaklar ve aracı kuruluş konsorsiyumu arasında imzalanan Aracılık ve Konsorsiyum sözleşmesinin tarihi 29.03.2013'dür.

Konsorsiyum üyeleri işbu izahnamenin 9.17 maddesinde belirtilmiştir.

Bu sözleşme uyarınca, Konsorsiyum; Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortaklar, SPK, Borsa ve diğer resmi makamlar ile üçüncü kişiler karşısında BMD tarafından temsil edilecektir. Konsorsiyum Üyeleri, BMD'nin her türlü yönetim yetkisini kabul ederler. BMD konsorsiyum yöneticiliği dışındaki yükümlülüklerini, diğer Konsorsiyum Üyeleri ile birlikte yerine getirme hususunda yetkili ve sorumludur.

Aracılık ve Konsorsiyum Sözleşmesinde işbu izahnamenin bu bölümünde belirtilen aracılık, yüklenim, halka arz iptal koşullarının yanı sıra Servet GYO, mevcut paylarını halka arz eden ortaklar, Bizim Menkul Değerler ve Konsorsiyum üyelerinin hak, yükümlülük ve taahhütleri, konsorsiyumun temsili, komisyon ve masraflar, satış işlemlerine ilişkin detaylar, tebligat ve fesih hükümleri yer almaktadır.

Bu anlaşmada yer verilen halka arz edilecek paylara, türüne, satış ve başvuru yerleri detaylarına, tahsisat oranlarına, komisyon ve masraflara, satış fiyatına, talep toplama süresine ilişkin hükümlere işbu izahname nin ilgili bölümlerinde yer verilmektedir.

9.20. Payların dağıtım zamanı ve yeri:

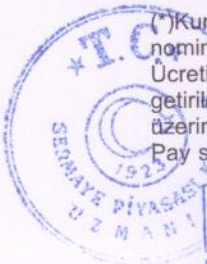
Halka arzdan pay alan ortaklarımızın söz konusu payları sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde MKK nezdinde hak sahipleri bazında kayden izlenmeye başlanacaktır. Paylar ihraççılar tarafından dağıtım listesinin onaylanmasını takiben ve pay bedellerinin ödenmesi şartıyla konsorsiyum üyeleri tarafından yatırımcıların MKK nezdindeki hesaplarına aktarılacaktır.

9.21. Halka arza ilişkin olarak ortaklığın ödemesi gereken toplam maliyet ile halka arz edilecek pay başına maliyet:

	TL
Halka Arz Maliyet Dağılımı	
Halka arz sonrası sermaye	52.000.000
Artırılacak Sermaye	2.000.000
Ortak Satışı	11.000.000
Toplam Halka Arz	13.000.000
Satışa Hazır Hale Getirilen Paylar	3.250.000
Halka Arz Fiyatı	2,73
Toplam Satış Geliri	35.490.000
Aracılık Komisyonu	81.900
Bağımsız Denetim Ücreti	20.000
Hukuk	2.000
Kurumsal İletişim	1.000.000
SPK Kurul Ücreti	19.582,5
Borsa Kotasyon Ücreti	52.000
MKK Ücreti	52.000
Toplam Maliyet (Yaklaşık)	1.227.482,5
Aracı Kuruluşa ödenecek payın toplam ihraç maliyetine oranı	6,67%
Hisse Başına Maliyet (TL) (Halka Arz Edilen Toplam Paylar dikkate alınarak)	0,094

Kurul kayıt ücreti ve aracılık komisyonu Şirket ve paylarını halka arz edecek olan diğer ortaklar tarafından halka arz edecekleri paylar oranında karşılanmıştır.

(*)Kurul'un 12.02.2013 tarih ve 5/145 sayılı Kararı uyarınca, halka arz edilecek paylarının halka arz fiyatı ile nominal değeri arasındaki farktan alınacak Kurul ücreti için % 50 oranında indirim uygulanmaktadır. SPK Kurul Ücreti kalemi altında satışa hazır bulundurulacak paylar için ödenen ücret de bulunmaktadır. Satışa hazır hale getirilen paylar üzerinden alınan ücretin, satış süresi içerisinde satılmayan paylara ilişkin kısmı Şirketimizin talebi üzerine Kurul tarafından iade edilecektir. Tabloda SPK Ücreti olarak Şirket'in payına düşen kısım gösterilmektedir. Pay satışı yapacak ortaklar, satacakları payların halka arz fiyatı ile nominal değeri arasındaki farkın satışa konu



SERVET GYO

SERVET GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Singsas Plaza
No: 86 34349 Beşiktaş İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27410 / M.D. 764 037 2345

63

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

payların miktarı ile çarpılması ve bu orana %50 indirim yapılması suretiyle hesaplanacak matrahın binde 2'sini Kurul ücreti olarak kendileri yatıracaktır.

9.22. Talepte bulunan yatırımcının katlanacağı maliyetler hakkında bilgi:

Talepte bulunan yatırımcılar talepte buldukları aracı kurumlardan azami olarak hesap açma ücreti, sermaye piyasası aracının MKK'ya virman ücreti, yatırımcının başka aracı kurumdaki hesabına virman ücreti, EFT ücreti ve aracı kurum tarafından yasal durumlar dahilinde alınabilecek diğer ücretlerden oluşacaktır.

BMD için maliyet çizelgesi aşağıdaki gibidir.

Aracı Kuruluşun Ticaret Unvanı	Hesap Açma Ücreti	Takasbank Virman Ücreti	Başka Aracı Kuruluşa Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Bizim Menkul Değerler A.Ş.	1,5 TL+ BSMV	0,15 TL + BSMV	0,15 TL + BSMV	Takasbank Tarifesi	Yoktur	Yoktur

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitas Mah. Yenidoğan Sok. Şişpas Plaza
No: 36 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 631 2945

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.



Konsorsiyum üyeleri için maliyet çizelgesi aşağıdaki gibidir:

Araç Kuruluş	Hesap Açma Ücreti	Sermaye Piyasası Aracının MKK'ya Virman Ücreti	Yatırımcının Başka Aracı Kuruluştaki Hesabına Virman Ücreti	EFT Ücreti	Damga Vergisi	Diğer
Alternatif Yatırım A.Ş.	-	-	-	-	-	-
Camış Menkul Değerler A.Ş.	-	-	MKK Tarifesi	-	-	-
Deniz Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	-	0,25 TL	-	-	-
Ekinciler Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	0,50 TL	0-40.000 TL için 4TL, üzeri her 5.000 TL için 0,50 TL (+BSMV)	-	-
Finans Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1,5 TL+ 5 TL	-	-	Halka arzlarda ve harici EFT'lerde EFT ücreti alınmamaktadır.	-	Yıllık MKK saklama ücreti (Onbinde 7,5+BSMV) Her ay MKK tarafından alınan saklama ve hesap işletim ücreti müşterilerden tahsil edilmektedir.
Garanti Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş.	-	0,50 TL	0,50 TL	Şubeden hesaplan: %0,2 min. 30TL-max. 100 TL şubeden kasadan: %0,2 min. 30 TL-max. 100 TL internet: 2,75 TL	-	-
Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	0,50 TL	0,50 TL	-	-	-
Meksa Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	0,11	Yüzbinde 5 + BSMV	-	-
Oyak Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	1,05	-	-	MKK'ya ödenecek yasal ücretler yatırımcıdan tahsil edilir.
Piramit Menkul Kıymetler A.Ş.	5,25 TL	1 TL	1 TL	2,63 TL	-	-
Tacifer Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	0-500 TL 3 TL, 501-2.500 TL 5TL, 2.501-50.000 TL 10 TL, 50.000 TL ve üzeri 15 TL	-	-
Tera Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	Takasbank'in Belirlediği Oran	BİNDE 8,25	-
Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	MKK Tarifesi uygulanmaktadır.	-	VAKIF YATIRIM 1 TL+BSMV VAKIFBANK 2 TL+BSMV	Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. 30.000 TL'ye kadar sabit 6 TL +BSMV 30.000-300.000 TL arası onbinde iki +BSMV 300.000 TL üzeri sabit 60 TL+BSMV	-	MKK tarafından tahsil edilen komisyonlar yatırımcılara yansılmaktadır.
Ziraat Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	-	-	T.Vakıflar Bankası T.A.O. En az 30.-TL+BSMV En çok 300.- TL+BSMV olmak üzere EFT tutarının %0,4+BSMV'si kadar, 500.000-TL üzeri işlemlerde %0,1+BSMV masraf alınmaktadır. Ayrıca yapılan her eft işleminde min. 0.20TL+BSMV, max. 18,15 TL+BSMV olmak kaydıyla EFT tutarı üzerinden 0.000025 (milyonda 25)+BSMV Merkez Bankası mesaj ücreti alınmaktadır.	-	-



9.23. Halka arzın ne zaman ve hangi şartlar altında iptal edilebileceği veya ertelenebileceği ile satış başladıktan sonra iptalin mümkün olup olmadığına dair açıklama:

- a. Halka arz, Borsa ön onayının alınmaması veya SPK tarafından payların kayda alınmaktan imtina edilmesi halinde kendiliğinden sona erer.
- b. Talep toplama öncesi aşağıdaki durumlardan birinin oluşması halinde Bizim Menkul Değerler A.Ş. ve Servet GYO bu sözleşmeyi derhal sona erdirip halka arzı durdurabilecek ve/veya ileri bir tarihe erteleyebileceklerdir.
 - i. Yasama, yürütme veya sermaye piyasaları veya bankalar ile ilgili karar almaya yetkili organlar tarafından yapılan düzenlemeler nedeniyle bu sözleşmeden kaynaklanan yükümlülüklerini yerine getirmesini imkansız kılacak veya önemli ölçüde güçleştirecek hukuki düzenlemeler yapılması,
 - ii. Halka arzı önemli derecede olumsuz surette etkileyebilecek savaş hali, yangın, deprem, su baskını, ayaklanma, yaygın terör eylemleri, enerji kıtlığı, hükümet darbesi ve/veya halka arza etki edecek tabii afet ve uluslararası ihtilafların meydana gelmesi,
 - iii. Borsa-100 endeksinin 70.000'in altına ve/veya son bir haftanın ortalama günlük işlem hacminin 1.000.000.000 TL'nin altına ve/veya talep toplama süresinin başlangıcından önce Borsa-100 endeksinin arka arkaya üç gün toplam %10'dan fazla düşmesi,
 - iv. Ülke ekonomisini, ulusal ve uluslararası sermaye ve finans piyasalarını, Servet GYO'nun faaliyet gösterdiği sektörü ya da mali bünyesini ciddi şekilde etkileyerek halka arzın başarısını engelleyebilecek beklenmedik durumların ortaya çıkması, (İzahnamede ve sirkülerde açıklanan konularda değişikliklerle ilgili SPK'nın Seri:1, No:40 sayılı Tebliği 25. madde ikinci fıkra hükmü saklıdır.)
 - v. Halka arz süresi içinde Servet GYO'nun mali durumunda meydana gelen ve izahnamede yer alan bilgilerin bundan böyle gerçeğe aykırı hale gelmesi sonucunda doğacak değişikliklerin ortaya çıkması,
 - vi. Ekonomik ve siyasi gelişmeler ile para ve sermaye piyasalarındaki gelişmelerin halka arz edilen payların pazarlanmasına imkan vermeyecek durumda olması nedeniyle yeterli talebin oluşmayacağı ve piyasaların durumu itibarıyla halka arzdan beklenen faydanın gerçekleşmeyeceğinin Bizim Menkul Değerler A.Ş. tarafından öngörülmesi,
 - vii. Servet GYO'nun yönetici ve ortakları ile Servet GYO hakkında payların pazarlanmasını etkileyebilecek herhangi bir soruşturma ve/veya dava açılması ve Servet GYO ve/veya ortaklarından biri aleyhine, halka arzı önemli derecede etkileyen ya da etkileyebilecek herhangi bir soruşturma, dava veya icra takibi açılması,
- c. Talep toplama sürecinin başlamasından dağıtım listesinin Servet GYO tarafından onaylanmasına kadar geçen süreçte, önemli bir sebebin ortaya çıkması halinde, halka arz feshedilebilir. "Önemli Sebep" payların satışının herhangi bir nedenle sonuçlandırılmaması dâhil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere uygulamada ve doktrinde kabul edilen durumlar ile Dünya'nın herhangi bir yerinde veya Türkiye'de ciddi ekonomik ve siyasal sonuçlar doğuran gelişmeleri de içerecektir.

9.24. Yatırımcılar tarafından satış fiyatının üzerinde ödenen tutarların iade esasları hakkında bilgi:

Karşılanamayan taleplerden dolayı oluşan iade bedeli dağıtım listesinin onaylanarak kesinleşmesini takiben satış gerçekleştirilen Konsorsiyum Üyeleri tarafından, başvuru yerlerinde Nakden Ödeme seçeneğini kullanan yurtiçi bireysel yatırımcılara iade edilecektir.



SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yarıdoğan Sok. Sınpaş Plaza
No: 36 34340 Beşiktaş - İSTANBUL
Menkul Değerler Sicil No: 276403/2545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

9.25. Halka arzın gerekçesi ve ortaklığın sağlayacağı tahmini net nakit girişi ile kullanım yerleri; tahmini nakit girişi belirtilen kullanım yerleri için yeterli değil ise, gereken diğer fonların tutarı ve kaynağı hakkında detaylı bilgi:

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 1.227.4025 düşüldükten sonra 4.237.517,5 TL nakit girişi olması beklenmektedir.

Şirket halihazırda istikrarlı şekilde kira geliri getiren bir gayrimenkul portföyüne sahiptir. Şirket bu portföyünü büyütme 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.

9.26. Halka arz nedeniyle toplanan bedellerin nemalandırılıp nemalandırılmayacağı, nemalandırılacaksa esasları:

Nemalandırılmayacaktır.

9.27. Yatırımcıların satın alma taleplerinden vazgeçme haklarına ilişkin bilgi:

Yatırımcılar işbu izahname ve halka arz sirkülerinde belirtilen talep toplama tarihinin son günü mesai saatinin bitimine kadar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler. Ayrıca, Kurulun Seri:1, No:40 Tebliği uyarınca, izahname ve sirkülerde halka açıklanan konularda değişiklik olursa bu değişikliğin ilanından sonraki 2 işgünü içerisinde yatırımcılar satın alma taleplerinden vazgeçebilirler.

9.28. Halka arzda içsel bilgiye ulaşabilecek konumdaki kişilerin listesi:

Servet GYO

Avni Çelik	YK Başkanı
Ahmet Çelik	YK Üyesi
Ömer Faruk Çelik	YK Üyesi
Mehmet Haluk Öztürk	YK Üyesi
Akif Gülle	YK Üyesi (Bağımsız)
Kerem Alkin	YK Üyesi (Bağımsız)
Mahmut Sefa Çelik	Genel Müdür
Fatih Doğan	Genel Müdür Yardımcısı

Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Reşat KARABIYIK	Genel Müdür
Fatma SELÇUK	Genel Müdür Yardımcısı
Eren Gül KARACA	Araştırma Müdürü
Mustafa KEÇELİ	Kurumsal Finansman Uzman
Sümeyye CEYLAN	Kurumsal Finansman Uzman
İlker ŞAHİN	Kurumsal Finansman Uzman

Ata Uluslararası Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.

Ali Yürüdü	Baş Denetçi
Seyfettin Erol	Baş Denetçi
Seçkin Erçakar	Kıdemli Müdür

Perek Hukuk Bürosu

Volkan Perek	Avukat
--------------	--------

PRM Finansal Danışmanlık

Murat Parmakçı	Danışman
----------------	----------

SERVET GYO

SERVET GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidogan Sok. Sınas Plaza
No: 36 34319 Beşiktaş - İSTANBUL
Meclisyeği No: 764 937 2545

9.29. Halka arzda yatırımcılara tahsis ve dağıtım esasları:

9.29.1. Nitelikli yatırımcılar, bireysel yatırımcılar, ortaklığın çalışanları ve diğer yatırımcı kategorilerine tahsis edilen oranlar:

1. 10.400.000 TL (%80) nominal değerli kısmı Yurt İçi Bireysel Yatırımcılara,
2. 2.600.000 TL(%20)nominal değerli kısım Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılara,

Yurt İçi Bireysel Yatırımcılar: Kuzey Kıbrıs Türk Cumhuriyeti vatandaşları ile yurtdışında işçi, serbest meslek ve müstakil iş sahipleri dahil Türkiye'de ikametgah sahibi gerçek ve tüzel kişiler ile yerleşmek niyetiyle bir takvim yılı içinde Türkiye'de devamlı olarak 6 aydan fazla oturanlar da dahil olmak üzere, aşağıda tanımlanan Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar ve Yurtdışı Kurumsal Yatırımcılar tanımları dışında kalan tüm gerçek ve tüzel kişilerdir.

Yurt İçi Kurumsal Yatırımcılar: Yatırım fonları, özel emeklilik fonları, menkul kıymetler yatırım ortaklıkları, girişim sermayesi yatırım ortaklıkları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, aracı kurumlar, bankalar, sigorta şirketleri, portföy yönetim şirketleri, ipotek finansmanı kuruluşları, emekli ve yardım sandıkları, vakıflar, 17.7.1964 tarihli ve 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun geçici 20 nci maddesi uyarınca kurulmuş olan sandıklar ile kamuya yararlı dernekleri kapsamaktadır.

Talep toplama süresinin sonunda, her bir yatırımcı grubundan o grup için tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları yatırımcı grupları arasında kaydırılabilir, ancak herhangi bir yatırımcı grubu için izahnamede açıklanan tutarın %20'sinden daha fazla azaltma yapılamaz. Yurtiçi Bireysel ve Yurtiçi Kurumsal yatırımcıların tahsisat oranları mevzuatta belirtilen asgari tahsisat oranlarının altına olamaz. Asgari tahsisat oranları Yurtiçi Bireysel Yatırımcı için halka arz edilecek Servet GYO paylarının %10'u, Yurtiçi Kurumsal Yatırımcı halka arz edilecek Servet GYO paylarının %10'udur.

9.29.2. Tahsisat değişikliğinin yapılabileceği şartlar, büyüklüğü ve tahsisat değişikliğinde münferit dilimler için uygulanabilir yüzdeler:

Yukarıda belirtilen tahsisatların oranı talep toplama neticesinde Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortakların onayı ile aşağıdaki koşullar çerçevesinde Aracı Kurum tarafından değiştirilebilecektir.

Talep toplama süresi sonunda belirli bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak miktarda talep gelmemiş ise o gruba ait Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortakların onayı ile diğer gruplara aktarılabilir.

Talep toplama süresinin sonunda her bir yatırımcı grubuna tahsis edilen tutarı karşılayacak kadar talep gelmiş olsa dahi, tahsisat oranları arasında;

- Yukarıda belirtilen herhangi bir yatırımcı grubu için açıklanan tutarın %20'sinden fazla azaltılmamak,
- Yurtiçi bireysel ve kurumsal yatırımcıların tahsisat oranının %10'un altına düşürmemek üzere Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortakların onayı ile kaydırma yapılabilir.

9.29.3. Bireysel yatırımcılar ve ortaklığın çalışanlarına ilişkin tahsisat grubunda aşırı talep olması halinde uygulanacak dağıtım yöntemi/yöntemleri:

Her bir tahsis grubuna dağıtım, aşağıda belirtilen şekilde kendi içinde ayrı ayrı yapılacaktır.

9.29.3.1. Yurtiçi Bireysel Yatırımcılar:

Yurtiçi bireysel yatırımcılara dağıtım, oransal dağıtım yöntemine göre yapılacaktır. İlk aşamada, talepte bulunan Yurtiçi bireysel yatırımcılara birer lot pay verilecek, daha sonra, Yurtiçi bireysel yatırımcılar için geriye kalan tahsisat miktarının, kalan pay talep miktarına bölünmesiyle "Arzın Talebi Karşılama Oranı" bulunacaktır. Bulunan arzın talebi karşılama oranı her bir yatırımcıya ait kişisel talep ile çarpılacak ve paylar dağıtılacaktır.

Servet GYO çalışanlarına ilişkin bir tahsisat yoktur.

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidogan Sok. Simpaş Plaza
No: 36 34399 Beşiktaş / İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 097 2545

68

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

9.29.3.2. Yurtiçi Kurumsal Yatırımcılar

Her bir Yurtiçi Kurumsal yatırımcıya verilecek pay miktarına Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin önerileri de dikkate alınarak Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortaklar tarafından karar verilecektir.

Tüm yatırımcı gruplarına dağıtım yapılırken, dağıtım sonucu ortaya çıkan miktarlar alt sınır koyan yatırımcılar açısından gözden geçirilecek, ortaya çıkan miktarın bu alt sınırın altında kalması halinde yatırımcı isteğine uygun olarak listeden çıkarılacak ve bu miktarlar tekrar dağıtım tabi tutulacaktır. Yatırımcı gruplarına belirtilen yöntemlerle dağıtım yapılırken, hesaplamalarda küsurat ortaya çıkmasından dolayı dağıtılamayan paylar, pay talebi tamamen karşılanamayan yatırımcılar arasında Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortakların uygun gördüğü şekilde dağıtılacaktır.

Yatırımcılara yapılacak dağıtımlar sırasında dağıtılacak adetler küsuratları atılarak adet katlarına, tutarlar ise kuruşa yuvarlanacaktır.

Bizim Menkul Değerler A.Ş., talep toplama süresinin bitimini izleyen en geç 1 (bir) iş günü içerisinde dağıtım listelerini, her bir tahsis grubu için ayrı ayrı kesinleştirerek Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortaklara verecektir. Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortaklar dağıtım listelerini en geç kendilerine teslim edilen gün içerisinde onaylayacak ve onayı Bizim Menkul Değerler A.Ş.'ye bildireceklerdir.

9.29.4. Tahsiste belirli yatırımcı gruplarına veya belirli diğer tanınabilecek ayrıcalıklar, söz konusu gruplara tahsis edilen yüzdeler ve bu gruplara dahil edilme kriterleri:

Yoktur.

9.29.5. Tek bir bireysel yatırımcıya dağıtılması planlanan asgari pay tutarı:

Yurtiçi bireysel yatırımcı grubu için toplam yatırımcı sayısının bu yatırımcı grubuna dağıtılacak toplam lot adedinden az veya adedine eşit olduğu durumlarda talebi bilgi eksikliğinden dolayı iptal edilmemiş bu gruptaki tüm yatırımcılara en az 1 lot pay dağıtılacaktır.

9.29.6. Mükerrer talep olması halinde uygulanacak esaslar:

Yurtiçi bireysel yatırımcılar için oransal dağıtım yöntemi kullanılacağından herhangi bir mükerrer tarama işlemi yapılmayacaktır. Kurumsal yatırımcıların mükerrer talepte bulunmaları neticesinde mükerrer isimlerin taleplerinden fazla olan kabul edilecek, az olan iptal edilerek dağıtım işlemine sokulmayacaktır. Daha sonra dağıtım oranlarına Servet GYO ve mevcut paylarını halka arz eden ortaklar tarafından karar verilecektir.

9.29.7. Talepte bulunan yatırımcılara, halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarının bildirilme süreci hakkında bilgi:

Halka arzda talepte bulunan yatırımcılar, dağıtım listelerinin onaylandığı günü takip eden iş günü talepte buldukları konsorsiyum üyesine başvurarak halka arzdan aldıkları kesinleşmiş pay miktarını öğrenebilirler.

9.30. Satışın birden fazla ülkede aynı anda yapıldığı durumlarda, bu ülkelerden birine belli bir oranda tahsisat yapılmışsa buna ilişkin bilgi:

Yoktur.

9.31. Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtların bulunup bulunmadığına ilişkin bilgi:

Halka arz edilecek paylar üzerinde, payların devir ve tedavülünü kısıtlayıcı veya pay sahibinin haklarını kullanmasına engel olacak kayıtlar bulunmamaktadır.

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeniloğan Sok. Sıncaş Plaza
No: 36, 34347, Beşiktaş - İSTANBUL
Meclis Yekûnu V.D. 764 037 2545

- 9.32. Borsada işlem görme:** Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

Halka arz edilen payların satış tamamlandıktan sonra borsada işlem görebilmesi Borsa mevzuatının ilgili hükümleri çerçevesinde borsanın vereceği olumlu karara bağlıdır.

- 9.33. Halka arzdan sonra dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına ilişkin taahhütler:**

9.33.1. Ortaklık tarafından verilen taahhüt:

Şirket Yönetim Kurulu, paylarının birincil arzını takiben hisse senetlerinin Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 (yüzseksen) gün boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacağını taahhüt etmiştir.

9.33.2. Ortaklar tarafından verilen taahhütler:

Tüm şirket ortakları; Şirket hisse senetlerinin Borsa'da işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca mevcut paylarını satmayarak dolaşımdaki pay miktarını artırmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

Avni ÇELİK, Ayşe Sibel ÇELİK, Nuran ÇELİK, Ömer Faruk ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Şenay ÇELİK, Berrin ÇELİK ERCİVELEK sahip oldukları Şirket paylarını, payların borsada işlem görmeye başlamasından itibaren bir yıl süreyle halka arz fiyatının altındaki bir fiyattan borsada satmayacaklarını taahhüt etmişlerdir. Avni ÇELİK ve Ayşe Sibel ÇELİK satışa hazır bulundurulacak 3.250.000 TL nominal değerli paylar tamamen satılmadığı sürece sahip oldukları Servet GYO paylarını borsada satmayacaklarını taahhüt etmişlerdir.

9.33.3. Taahhütlerin içeriği, istisnaları ve dönemi:

SPK'nun 12.02.2013 tarih ve 5 sayılı Kurul Bülteni'ndeki "Duyuru ve İlke Kararları" bölümündeki "Kurul Karar Organı'nın 12.02.2013 tarih ve 5/145 sayılı kararının B bendi 3. maddesi uyarınca satışa hazır edilen 3.250.000 TL nominal değerli payların satışa konu edilmesi, 9.33.1. bölümünde sözü edilen taahhüt kapsamı dışındadır.

9.34. Halka arz sirkülerinin ilan edileceği yerler:

Halka arz sirküleri Kamuyu Aydınlatma Platformu, Servet GYO A.Ş. ve Bizim Menkul Değerler A.Ş.'nin aşağıda sıralanan internet sitelerinde ilan edilecektir.

www.servetgyo.com.tr
www.bmd.com.tr
www.kap.gov.tr

9.35. Ek satış işlemlerine ilişkin bilgi:

Yoktur.

9.36. Piyasa yapıcı ve piyasa yapıcılığın esasları ile fiyat istikrarına ilişkin işlemler:

Planlanmamaktadır.

9.37. Sulanma Etkisi

SERVET GYO
SERVET GAYR MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 037 2545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

9.37.1. Halka arzdan kaynaklanan sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

	Halka Arz Öncesi	Halka Arz Sonrası
Ödenmiş Sermaye	50.000.000	52.000.000
Halka Arz Fiyatı		2,73
İhraca İlişkin Tahmini Toplam Maliyet		1.677.933
Defter Değeri	185.862.107	189.644.174
Pay Başına Defter Değeri	3,717	3,647
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (TL)		-0,070
Mevcut ortaklar için sulanma etkisi (%)		-1,89%
Yeni ortaklar için sulanma etkisi(TL)		-0,917
Yeni ortaklar için sulanma etkisi (%)		-33,59%

9.37.2. Mevcut hissedarların halka arzdan pay almamaları durumunda sulanma etkisinin miktarı ve yüzdesi:

Şirket'in halka arz önce ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda görülmektedir.

Hissedarın Adı Soyadı / Ticaret Ünvanı	Pay Adedi ve Tutarı (TL)	%	Pay Adedi ve Tutarı (TL)	%
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%

9.38. Halka arz ile ilgili menfaatler ile söz konusu menfaatlerin niteliği ve bu menfaatlerden yararlanacak kişiler hakkında bilgi:

Halka arzda işin gereği olarak aracı kurumlara ödenen komisyon ile hukuk ve mali danışman ve denetim şirketlerine ödenen ücretler dışında; Servet GYO'nun mevcut paylarını halka arz eden ortakları payların halka arzından satış geliri elde edeceklerdir.

10. FİNANSAL DURUM VE FAALİYET SONUÇLARI

10.1. Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle finansal durumu, finansal durumunda yıldıan yıla meydana gelen değişiklikler ve bu değişikliklerin nedenleri:

VARLIKLAR	2010	2011	2012
Dönen varlıklar	2.235.305	88.409.443	33.843.525
Nakit ve nakit benzerleri	391.146	795.235	746.868
Finansal Yatırımlar			30.815.447
Ticari alacaklar	1.434.273	35.751.025	993.997
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		28.108	
- Diğer ticari alacaklar	1.434.273	35.722.917	993.997
Diğer alacaklar	303.702	48.737	1.053.293
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	12.357		1.016.618
- Diğer alacaklar	291.345	48.737	36.675
Stoklar		21.050.526	
Diğer dönen varlıklar	106.184	30.763.920	233.920
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar			
Duran varlıklar	158.788.617	667.914.738	171.376.220
Ticari alacaklar		53.221.236	
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar		443.434.259	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	158.767.000	171.208.470	171.328.320
Maddi duran varlıklar	21.574	50.773	37.532
Diğer duran varlıklar	43		10.368
TOPLAM VARLIKLAR	161.023.922	756.324.181	205.219.745



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yeni Doğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36/34/49 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy Y.D. 764 097 2515

YÜKÜMLÜLÜKLER	2010	2011	2012
Kısa vadeli yükümlülükler	12.656.853	258.912.850	8.206.366
Finansal borçlar	6.947.189	69.498.071	7.547.954
Ticari borçlar	4.078.248	3.369.802	291.582
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3.930.057	2.900.952	8.295
- Diğer ticari borçlar	148.191	468.850	283.287
Diğer borçlar	1.525.361	185.926.664	253.290
- İlişkili taraflara diğer borçlar	1.133.761	124.555	
- Avanslar	224.917	185.765.632	80.737
- Diğer borçlar	166.683	36.477	172.553
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	43.333	74.767	78.018
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	62.722	43.546	35.522
Uzun vadeli yükümlülükler	74.569.066	104.894.189	11.151.272
Finansal borçlar	74.391.369	104.750.821	11.029.715
Ticari borçlar	52.618		
- İlişkili taraflara ticari borçlar	52.618		
Diğer borçlar	122.500	135.618	110.060
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	2.579	7.750	11.497
Özkaynaklar	73.798.003	392.517.142	185.862.107
Ödenmiş sermaye	55.000.000	304.148.493	50.000.000
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı		-246.948.493	
Geçmiş yıl karları/(zararları)	-4.841.235	341.156.820	40.094.830
Net dönem (zararı)/karı	23.639.238	-5.839.678	95.767.277
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	161.023.922	756.324.181	205.219.745

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 ve 2012 yıllarında stok kaleminde herhangi bir varlığını takip etmeyen şirketin 2011 yılsonu stok rakamının 21 Milyon TL olduğu görülmektedir. Şirket, Doğu İstanbul ile 11 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla bütün aktif ve pasifini devralarak birleşme yoluna gitmiştir. Bu birleşme işlemi ile devralınan arsalar Sinpaş GYO'ya satılacağından dolayı 31.12.2011 tarihi itibarıyla stoklar içerisinde sınıflanmıştır. Bursa'da bulunan bu arsaların 24 Şubat 2012 tarihinde Sinpaş GYO'ya satış, devir ve teslim işlemleri tamamlanmıştır. Buna ek olarak şirketin 2011 yılında stoklarında yaşanan artış İş Modern Proje kapsamında imzalanan "Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" sebebiyle oluşmuştur. Bu artışların sebebi proje kapsamında kayıt altına alınan tamamlanmamış iş yerlerinin stoklar kalemi altında gösteriliyor olmasıdır. 2012 yılında söz konusu işyerlerinin bir kısmının satışı tamamlanmış olup fatura kesilmek suretiyle stoklardan çıkışı yapılmış, kalan kısım ise bölünme işlemi sonucunda Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir.

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.

SEVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitas Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36/34/11 Beşiktaş İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 037 2545

Şirketin 2010 yılında 158,8 Milyon TL olan duran varlıkları 2011 yılında 668 Milyon TL'ye yükselmiş ve 2012 yıl sonunda ayrıntıları açıklanan bölünme işlemi sonrasında 171,3 Milyon TL'ye gerilemiştir.

Şirketin 2011 yılsonunda bilançosunda bulunan 53 Milyon TL değerindeki uzun vadeli ticari alacak kalemi de 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 oluşmaktadır.

2011 yılsonu bilançosunda bulunan 443,3 Milyon TL değerindeki özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar kalemi Sinpaş GYO hisselerinden oluşmaktadır. Doğu İstanbul ile gerçekleşen birleşme ile bu hisseler Şirket aktifine girmiştir. 2011 yılı sonu itibarıyla özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar grubu içinde sınıflanan bu hisselerin büyük bölümü 2012 yılı içinde gerçekleşen kısmi bölünme ile Şirket kayıtlarından çıkmış ve kalan 30,8 Milyon TL tutarındaki bakiye 2012 sonu itibarıyla finansal yatırımlar grubu içinde sınıflanmıştır.

Şirket gayrimenkul portföyünü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında takip etmektedir. 2012 yılında 158,8 Milyon TL olan yatırım amaçlı gayrimenkuller 2011 ve 2012 yıllarında sırasıyla 171,2 ve 171,3 Milyon TL değerindedir. Şirketin yatırım amaçlı gayrimenkulleri bu üç yıl boyunca değişiklik göstermiştir, bazı gayrimenkuller portföye girmiş bazıları ise çıkmıştır. Ayrıntılar aşağıdaki gibidir;

31.Ara.12	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değer in şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	18.10.2012	100,659,721	126,000,000	100%	(20,976,761)	4,3643,518	126,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	18.10.2012	10,629,978	26,237,325	57%	(2,795,312)	1,523,753	14,949,043
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	4,169,197	11,550,000	76%	(4,540,803)	70	8,780,000
Çelik & Törün İş Merkezi	18.10.2012	18,405,392	36,000,000	60%	(2,234,609)	959,276	21,599,277
		133,864,287	199,787,325		(30,547,485)	6,916,547	171,328,320

31.Ara.11	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değer in şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	06.12.2011	99,440,746	121,000,000	100%	10,781,254	10,778,000	121,000,000
Çelik & Yenal İş Merkezi(*)	05.12.2011	7,644,656	18,582,950	40%	-544,656	333,18	7,433,180
Çelik & Özer İş Merkezi	06.12.2011	10,632,538	23,572,786	57%	2,324,462	468,29	13,425,290
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	06.12.2011	4,169,197	11,460,000	76%	4,170,803	370	8,710,000
Çelik & Törün İş Merkezi	06.12.2011	18,405,391	34,400,000	60%	1,742,609	492	20,640,000
		140,292,528	209,015,736		18,474,472	12,441,470	171,208,470

31.Ara.10	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değer in şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	20.12.2010	99,440,746	110,222,750	1	-5.159.156	15.940.410	110.222.000
Çelik & Yanal İş Merkezi	24.12.2010	7,644,656	17,751,608	0	-602.656	58.000	7.100.000
Çelik & Özer İş Merkezi	23.12.2010	10,632,538	22,751,194	1	-	2.324.462	12.957.000
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	08.12.2010	4,169,197	10,970,000	1	-	4.170.803	8.340.000
Çelik & Törün İş Merkezi	22.10.2010	18,405,391	33,580,000	1	-	1.742.609	20.148.000
		140,292,528	195,275,552		-5.761.812	24.236.284	158.767.000

Ayrıntıları yukarıda verilen kalemlerin toplamı sonunda şirketin 2010 yılında 161 Milyon TL olan varlıkları 2011 yılında 756,3 Milyon TL'ye yükselmiş ve 2012 yılsonunda 205,2 Milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

2012 yıl sonu itibarıyla şirket varlıklarının %15'i finansal yatırımlardan ve %83,5'i yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır. Şirket varlıklarının ayrıntılı yüzdesel dağılımını aşağıda görmek mümkündür;



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No:36 34399 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 764 037 2545

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Dönen varlıklar	1,39%	11,69%	16,49%
Nakit ve nakit benzerleri	0,24%	0,11%	0,36%
Finansal Yatırımlar	0,00%	0,00%	15,02%
Ticari alacaklar	0,89%	4,73%	0,48%
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	0,00%	0,00%	0,00%
- Diğer ticari alacaklar	0,89%	4,72%	0,48%
Diğer alacaklar	0,19%	0,01%	0,51%
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	0,01%	0,00%	0,50%
- Diğer alacaklar	0,18%	0,01%	0,02%
Stoklar	0,00%	2,78%	0,00%
Diğer dönen varlıklar	0,07%	4,07%	0,11%
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar			
Duran varlıklar	98,61%	88,31%	83,51%
Ticari alacaklar	0,00%	7,04%	0,00%
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	0,00%	58,63%	0,00%
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	98,60%	22,64%	83,49%
Maddi duran varlıklar	0,01%	0,01%	0,02%
Diğer duran varlıklar	0,00%	0,00%	0,01%
TOPLAM VARLIKLAR	100,00%	100,00%	100,00%

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.

2010 yılsonunda 1,5 Milyon TL olan ve 2011 Yılında 186 Milyon TL'ye yükselen kısa vadeli diğer borçlarla ilgili bakiye, İş Modern projesi ile ilgili olarak, "Satış vaadi sözleşmeleri" karşılığında alınmış olan avansları göstermektedir. Bu borcun 39.540.569 TL'lik kalan kısmı ise Sinpaş GYO'dan Bursa, Osmangazi'de bulunan arsa için alınmış avansı temsil etmektedir. Bu bakiye ise 2012 yılında hem bölünme işlemine konu olmuş hem de arsa (Bursa Osmangazi) satış işleminin gerçekleşmesi sonucunda 80 Bin TL'ye gerilemiştir.

Şirketin uzun vadeli yükümlülüklerinin büyük kısmı finansal borçlardan oluşmaktadır. 2010 yılında 74,4 Milyon TL olan finansal borçlar 2011 yılında 104,8 Milyon TL'ye yükselmiş daha sonra ise bölünme işlemi sonrasında bir kısmı bölünmeye konu olmuştur. Şirketin uzun vadeli finansal borçları 2012 yılsonunda 11 Milyon TL'ye gerilemiştir. Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçları Yapı Kredi Bankası'ndan ABD doları cinsinden kullandığı borçlardan oluşmaktadır. %4,75 etkin faiz oranı olan kredinin ödemeleri 2015 Mart ayında kadar eşit ödemeler halinde gerçekleşecektir.

Şirketin 2010 yılında 74 Milyon TL olan özkaynakları ayrıntıları verilen birleşme işlemi sonunda 304 milyon TL'ye yükselmiş ve 2012 yılında ilgili bölünme işlemi ile birlikte 185,8 Milyon TL'ye gerilemiştir.

2012 yılsonu itibariyle şirket yükümlülüklerinin %3,7'si kısa vadeli, %5,37'si ise uzun vadeli finansal borçlardan oluşmaktadır. Özkaynaklar ise bu tarihte şirket toplam yükümlülüklerinin %90,6'sını kapsamaktadır. Şirket yükümlülüklerinin ayrıntılı yüzdesel dağılımını aşağıda görmek mümkündür;



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No:36 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mediavakıf V.D. 764 087 2345

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

Kısa vadeli yükümlülükler	7,86%	34,23%	4,00%
Finansal borçlar	4,31%	9,19%	3,68%
Ticari borçlar	2,53%	0,45%	0,14%
- İlişkili taraflara ticari borçlar	2,44%	0,38%	0,00%
- Diğer ticari borçlar	0,09%	0,06%	0,14%
Diğer borçlar	0,95%	24,58%	0,12%
- İlişkili taraflara diğer borçlar	0,70%	0,02%	0,00%
- Avanslar	0,14%	24,56%	0,04%
- Diğer borçlar	0,10%	0,00%	0,08%
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	0,03%	0,01%	0,04%
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	0,04%	0,01%	0,02%
Uzun vadeli yükümlülükler	46,31%	13,87%	5,43%
Finansal borçlar	46,20%	13,85%	5,37%
Ticari borçlar	0,03%	0,00%	0,00%
- İlişkili taraflara ticari borçlar	0,03%	0,00%	0,00%
Diğer borçlar	0,08%	0,02%	0,05%
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	0,00%	0,00%	0,01%
Özkaynaklar	45,83%	51,90%	90,57%
Ödenmiş sermaye	34,16%	40,21%	24,36%
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	0,00%	-32,65%	0,00%
Geçmiş yıl karları/(zararları)	-3,01%	45,11%	19,54%
Net dönem (zararı)/karı	14,68%	-0,77%	46,67%
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	100,00%	100,00%	100,00%

Bunun yanında;

Bahsi geçen birleşme işleminde 5 Eylül 2011 tarihli bilirkişi raporu ve ayrıca Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'nin 8 Ağustos 2011 tarihli Uzman Kuruluş Raporu esas alınmış olup; söz konusu işlem, sırasıyla %18,083 ve 113,249 tutarındaki birleşme ve değiştirme oranları esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'den 249.148.493 TL tutarında arttırılarak 304.148.403 TL'ye yükselmiştir.

Söz konusu birleşme çerçevesinde, 31 Aralık 2011 tarihli özkaynak hareket tablosunda, Şirket'in geçmiş yıl karı, Dogu İstanbul'un geçmiş yıl karı olan ve büyük bir bölümünü söz konusu şirketin özkaynak yöntemi ile konsolide ettiği Sinpaş GYO'nun hisse değerindeki artışın oluşturduğu 322.358.817 TL tutarında artış göstermiştir.

Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan 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:

Şirket ile Sinpaş Yapı arasında yapılan ve aşağıda detayları açıklanan "Kısmi Bölünme Sözleşmesi"nin onaylanması ve bu çerçevede Şirket'in 30.06.2012 tarihli mali tabloları esas alınarak hesaplanmış ve mukayyet değeri 296.703.951 TL olarak tespit edilmiş olan varlıklar ile mukayyet değeri 289.503.951 TL olarak tespit edilmiş olan yükümlülüklerin mukayyet değerleri üzerinden Şirket'ten bölünerek Sinpaş Yapı'ya devredilmesi kabul edilmiştir

Bölünme nedeniyle Şirket'in 304.148.493 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı Sinpaş Yapı payından karşılanmak üzere 7.200.000 TL azaltılarak 296.948.493 TL'ye düşürülmesi kabul edilmiştir.

Bölünme nedeniyle Şirket sermayesinde meydana gelen 7.200.000 TL tutarındaki azalmanın tamamının Şirket ortaklarından Sinpaş Yapı payından karşılanması nedeniyle, aktifinden çıkan 7.200.000 TL tutarında Şirket iştirak hisseleri yerine, net aktif değeri 7.200.000 TL olan bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri devralan Sinpaş Yapı'nın sermaye tutarında bir değişiklik olmayacağı kabul edilmiştir.

Ayrıca Şirket yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL'nin, 6102 sayılı TTK'nın 474. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirket'in bölünmesi sonrasında ulaşılacak olan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirket sermayesinin nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmesi kabul edilmiştir.

31.12.2012 tarihli mali tablolarında bölünme sonrası son durum açık olarak görülmektedir.

10.2. Ortaklığın son üç yıl ve ilgili ara dönem itibariyle faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi:

Gelir Tablosu	2010	2011	2012
Satış gelirleri	9.737.815	11.001.447	90.031.792
Satışların maliyeti	-1.481.107	-1.962.742	-20.224.916
Brüt kar	8.256.708	9.038.705	69.806.876
Genel yönetim giderleri (-)	-1.696.200	-2.165.336	-357.629
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	-461.806	-1.636.709	-2.714.858
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	24.236.284	11.861.536	6.916.547
Diğer faaliyet gelirleri	215.961	204.089	494.961
Diğer faaliyet giderleri (-)	-12.293	-33.488	-80.924
Faaliyet karı/(zararı)	30.538.654	17.268.797	74.064.973
Özkaynak yönt. değerlendirilen yat. kar/zarar payları		10.167.312	0
Finansal gelirler	9.847.223	897.126	34.476.944
Finansal giderler (-)	-16.746.639	-34.172.913	-12.774.640
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar	23.639.238	-5.839.678	95.767.277
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı	23.639.238	-5.839.678	95.767.277
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	23.639.238	-5.839.678	95.767.277
Hisse başına (kayıp)/kazanç	0,43	-0,04	1,92

10.2.1. Olağanüstü olaylar ve/veya gelişmeler dahil olmak üzere ortaklığın gelirlerini ve net satışlarını önemli ölçüde etkilemiş olan faktörler ile söz konusu faktörlerin geliri ve net satışları etkileme derecesi hakkında bilgi:

2012 yılında satış gelirlerinin artış gösterdiği görülmektedir. Kira gelirleri geçmiş dönemlere göre fazla değişiklik göstermezken 2012 yılında arsa satışları ve İş Modern Projesinin satış gelirleriyle toplam satış gelirleri yüksek hacimli artış göstermiştir.

Bunun yanında 2012 yılında geçmiş dönemdeki kur farkı giderleri (-25,4 milyon TL) yerine 12 milyon TL kur farkı geliri yazılmıştır. Ayrıca 12,6 milyon TL'lik iştirak temettü gelirleri de 2012 dönemindeki kar artışının bir başka etkileyenidir.

10.2.2. Ortaklığın faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek kamusal, ekonomik, mali veya parasal politikalar hakkında bilgi:

Türkiye'nin GSYİH düzeyi, tüketici harcama düzeyi, hane gelir düzeyi, nüfus artışı, kentleşme ve göç eğilimlerini içeren demografik eğilimler, enflasyon oranları, faiz oranları, konut kredilerinin mevcudiyeti, enflasyon oranlarını etkileyen resmi girişimler, konut kredilerinin faiz oranları ve mevcudiyeti ve doğrudan yabancı yatırım düzeyleri gibi makroekonomik koşullar ve faktörler Türk gayrimenkul piyasalarını, Şirket'in faaliyetlerini ve mali durumunu etkilemektedir ve etkilemeye devam edeceklerdir.

10.3. Ortaklığın işletme sermayesinin yeterli olup olmadığı ve yeterli değilse gerekli ek işletme sermayesinin nasıl temin edileceği hakkında bilgi:

Şirket'in 31.12.2012 mali tablolarına yansıtılan varlıklar toplamı 33.843.525 TL, kısa vadeli yükümlülük toplamı ise 8.206.366 TL'dir. Şirket'in net işletme sermayesi 25.637.159 TL'dir. Bu çerçevede net işletme sermayesi mevcut yatırımlar göz önüne alındığında önümüzdeki 12 ay için yeterlidir.

10.4. Ortaklığın son durum itibariyle finansman yapısı ve borçluluk (garantili - garantisiz, teminatlı - teminatsız ayrımı yapılmış ve dolaylı ve şarta bağlı yükümlülükler dahil) durumu hakkında bilgi:



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikimeş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 | 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. 769 887 2545

BMD
Merkul Değerler A.Ş.

Finansman Yapısı ve Borçluluk Durumu	30.12.2012 Tutar (TL)
Kısa vadeli yükümlülükler	8.206.366,00
Garantili	7.547.954,00
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	658.412,00
Uzun vadeli yükümlülükler	11.151.272,00
(uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımları hariç)	
Garantili	11.029.715,00
Teminatlı	-
Garantisiz/Teminatsız	121.557,00
Özkaynaklar	185.862.107,00
Ödenmiş/çıkarılmış sermaye	50.000.000,00
Geçmiş yıllar zararları	40.094.830,00
Net dönem (zararı)/karı	95.767.277,00

Net Borçluluk Durumu	31.12.2012 Tutar (TL)
A. Nakit	746.868,00
B. Nakit Benzerleri	0,00
C. Alım Satım Amaçlı Finansal Varlıklar	30.815.447,00
D. Likidite (A+B+C)	31.562.315,00
E. Kısa Vadeli Finansal Alacaklar	-
F. Kısa Vadeli Banka Kredileri	-
G. Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısım	7.428.538,00
H. Diğer Finansal Borçlar	-
I. Kısa Vadeli Finansal Borçlar (F+G+H)	7.428.538,00
J. Kısa Vadeli Net Finansal Borçluluk (I-E-D)	-24.133.777,00
K. Uzun Vadeli Banka Kredileri	11.029.715,00
L. Tahviller	-
M. Diğer Uzun Vadeli Krediler	-
N. Uzun Vadeli Finansal Borçluluk (K+L+M)	11.029.715,00
O. Net Finansal Borçluluk (J+N)	-13.104.062,00

11. ORTAKLIĞIN FON KAYNAKLARI

11.1. Ortaklığın kısa ve uzun vadeli fon kaynakları hakkında bilgi:

Şirketin 31.12.2012 tarihi itibarıyla 7,5 milyon TL'si kısa vadeli olmak üzere 18,6 milyon TL finansal borcu ve 185,8 Milyon TL özkaynağı bulunmaktadır.

Ortaklığın yatırımları özsermaye dışında bankalardan kullanılan uzun vadeli krediler ile finanse edilmektedir. Şirketin 31.12.2012 tarihi itibarıyla 18,6 Milyon TL olan finansal borcu Yapı Kredi Bankası Netherland NV'ye olan ve ABD Doları bazlı %4,75 etkin faiz oranlı krediden oluşmaktadır. Söz konusu kredi Mart 2015'e kadar aylık 400.000 ABD Doları tutarında eşit taksitler halinde ödenecektir.

Ortaklık yeni yatırımlarını özsermaye dışında bankalardan kullanılacak uzun vadeli krediler ile finanse etmeyi planlamaktadır. Ayrıca geliştirilecek gayrimenkullerin proje aşamasında satılması halinde alıcılardan alınan avanslar fon kaynağı olarak kullanılabilir.

11.2. Nakit akımlarına ilişkin değerlendirme:

Şirketin 01.01.2011-31.12.2011 ve 01.01.2012-31.12.2012 dönemleri nakit akım tablosu aşağıdaki gibidir:



SERVET GYO
SERVET YATIRIM MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 33 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Merkeziye Köyü V.D. 764 037 2545

77

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

NAKİT AKIM TABLOSU	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Net Dönem Karı / (Zararı)	95.767.277	(5.839.678)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler		
Amortisman ve itfa payları	8.348	9.372
Kıdem tazminatı karşılığı	3.747	5.171
İzin karşılığı	19.928	20.534
Finansal borç faiz tahakkukları	119.416	227.859
Hisse senedi değer artışları	(6.951.023)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	(6.916.547)	(11.861.536)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki değişim	-	(10.167.312)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	1.100.378	492.833
Reeskont gelirleri/(giderleri), net	4.773.694	1.672
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı	87.925.218	(27.111.085)
Ticari alacaklardaki değişim	(1.073.097)	(88.039.413)
Diğer alacaklardaki değişim	(5.277.875)	254.965
Diğer dönen varlıklardaki değişim	30.530.000	(30.657.736)
Stoklardaki değişim	(41.048.454)	(18.449.888)
Diğer duran varlıklardaki değişim	-	43
Ticari borçlardaki değişim	1.959.225	(754.144)
Diğer borçlardaki değişim	(7.691.412)	144.881.978
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	(26.487)	(19.176)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit	65.297.118	(19.894.456)
Yatırım faaliyetleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	(685.494)	(579.934)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	(5.475)	(38.571)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(690.969)	(618.505)
Finansal faaliyetler		
Finansal borçlardaki değişim	(64.654.516)	20.917.050
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit	(64.654.516)	20.917.050
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	(48.367)	404.089
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	795.235	391.146
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	746.868	795.235

Şirket sahip olduğu gayrimenkullerden 2012 yılı içinde 11.668.497 TL brüt kira geliri elde etmiştir. Önümüzdeki dönemde kira gelirlerinin bu seviyeyi koruması ve enflasyona bağlı artışlar sayesinde de bir miktar bunun üzerine çıkması beklenmektedir.

Şirket ayrıca elinde tuttuğu Sinpaş GYO hisselerinden temettü geliri elde etmektedir. Sinpaş GYO'nun karlılık durumu ve alacağı kar dağıtım kararlarına bağlı olarak 2013 yılında temettü geliri elde edilebilecektir.

Diğer yandan Şirket Yapı Kredi Bankası Nederland NV'ye olan kredi borcu nedeniyle 2013 yılında toplam 4.800.000 ABD Doları tutarında anapara ve faiz ödemesi gerçekleştirecektir.

Sonuç olarak Şirketin halihazırda öngörülebilir nakit girişleri yine şu an itibarıyla öngörülen nakit çıkışlarını karşılayacak durumdadır.

SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 33 34349 Beşiktaş İSTANBUL
Mersim No: 087 2545

11.3. Fon durumu ve borçlanma ihtiyacı hakkında değerlendirme:

Şirket'in mevcut bina yatırımları oldukça istikrarlı bir kira geliri sağlamaktadır. Söz konusu kira geliri otaklığın kullanmış olduğu kredilerden kaynaklanan ödemelerini karşılayacak seviyededir. Dolayısıyla Şirket'in mevcut yatırımları için ilave bir borçlanma ihtiyacı bulunmamaktadır.

Diğer yandan 31.12.2012 itibariyle Şirket aktifindeki nakit ve nakit benzerleri tutarı 746.868 TL'dir. Ayrıca Şirketin 31.12.2012 itibariyle 30.815.447 TL tutarlı finansal yatırımları ise Borsa'da işlem gören ve gerektiğinde hızlıca nakte dönüştürülebilecek durumda olan Sinpaş GYO hisselerinden oluşmaktadır.

Şirket'in toplam yükümlülükleri 205.219.745 TL olup, bunun yaklaşık %90'ı özlaynaklardan oluşmaktadır. Dolayısıyla Şirketin borçlanma kapasitesinin henüz küçük bir kısmı kullanılmış olup, yeni yatırımlar için ihtiyaç duyulması halinde borçlanma imkanı mevcuttur.

11.4. Faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin sınırlamalar hakkında bilgi:

Şirket'in faaliyetlerini doğrudan veya dolaylı olarak önemli derecede etkilemiş veya etkileyebilecek fon kaynaklarının kullanımına ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, GYO Tebliğinin 35. maddesi uyarınca, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan özsermayesinin 5 katına kadar kredi kullanabilme sınırı getirilmiştir. Söz konusu krediler için portföyde yer alan varlıklar üzerinde ipotek tesis edilmesi hususu, yine aynı Tebliğin 34. maddesi uyarınca düzenlenmiştir. Buna göre; gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerine rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Ayrıca kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince şirkete, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı şirket lehine üst hakkı tesis edilmesi ve arsanın devredilmesi haline, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine tasarrufta bulunulamaz. Bu şekilde doğacak toplam yükümlülüklerin değeri ortaklık portföyündeki varlıkların rayiç değerleri toplamını aşamaz. Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de 35. madde kapsamında değerlendirilir.

11.5. Yönetim kurulunca karara bağlanmış olan planlanan yatırımlar, finansal kiralama yolu ile edinilmiş bulunanlar dahil olmak üzere mevcut ve edinilmesi planlanan önemli maddi duran varlıklar için öngörülen fon kaynakları hakkında bilgi:

İzahnamenin 3.4.7. bölümünde belirtilen sözleşme dışında, planlanan başka bir yatırım, edinilmesi planlanan bir gayrimenkul ve Yönetim Kurulu tarafından bu yönde alınmış bir karar bulunmamaktadır.

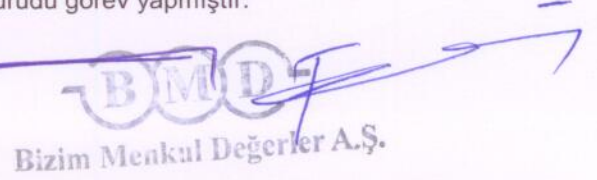
12. GEÇMİŞ DÖNEM FİNANSAL TABLO VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORLARI

12.1. Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları:

Ortaklığın Kurulun muhasebe/finansal raporlama standartları uyarınca hazırlanan son üç yıl ve son ara dönem finansal tabloları ile bunlara ilişkin bağımsız denetim raporları Ek/3'te yer almaktadır.

12.2. Son üç yıl ve ilgili ara dönemde bağımsız denetimi gerçekleştiren kuruluşların unvanları, bağımsız denetçi görüşü ve denetim kuruluşunun/sorumlu ortak baş denetçinin değişmiş olması halinde nedenleri hakkında bilgi:

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.

Son üç yıl ve ilgili ara döneme ait bağımsız denetim raporunda yer verilen denetçi görüşü aşağıdaki gibidir;

2010 - Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Kurulca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

2011 - Görüşümüze göre, 4. paragrafta açıklanan husus (Şirket'in Doğu İstanbul ile 11 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla bütün aktif ve pasifini devralmak suretiyle birleşmesi nedeniyle 31.12.2011 tarihli finansal tablolarında 54.747.690 TL kısa vadeli, 28.382.261 TL uzun vadeli olmak üzere toplam 83.129.951 TL olan finansal borcu bulunmaktadır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla söz konusu borcun banka nezdinde Şirket'in hesaplarına transfer süreci devam etmekte olup, borcun yükümlülüğü Doğu İstanbul'un kısmi bölünme yolu ile ayrıldığı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin üzerindedir. Bununla beraber, birleşme tarihi itibarıyla vadesi gelen finansal borçlar Şirket tarafından ilgili bankalara ödenmiştir. Bağımsız denetim raporu tarihi itibarıyla söz konusu finansal borcun Şirket'e devir çalışmalarının devam edior olması sebebiyle, ilgili borç tutarının bankalar nezdinde mutabakatı sağlanamamıştır.) nedeniyle ortaya çıkabilecek düzeltmeler haricinde, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, SPK Finansal Raporlama Standartları (bkz. 2 no'lu dipnot) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır

2012 - Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tabloların, Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Kurulca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Görüşümüzü şartlandırmamakla birlikte aşağıdaki hususlara dikkatinizi çekmek isteriz;

1 no'lu dipnotta açıklandığı üzere, Şirket 18 Ekim 2012 tarihinde kısmi bölünme suretiyle varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünü Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ("Sinpaş Yapı") devretmiştir. Bölünme ile bölünme öncesi Şirket kayıtlarında bulunan finansal borçların 56,962,249 TL tutarındaki kısmı Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir. Söz konusu borç devri Şirket kayıtlarına alınmış olmasına rağmen, 31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile ilgili finansal kuruluş tarafından kayıtlara alınmadığından, bu tarih itibarıyla finansal kuruluş nezdinde söz konusu borç tutarı halen Şirket üzerinde görünmektedir. Diğer yandan 26 Şubat 2013 tarihinde Şirket, Sinpaş Yapı, Avni Çelik, Ahmet Çelik, Ömer Çelik ve finansal kuruluş arasında imzalanan sözleşmede, söz konusu bölünme işlemi neticesinde borç devrinin gerçekleştiği finansal kuruluş tarafından da teyit edilmiş ve böylece finansal borç tutarının mutabakatı sağlanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 16 Mayıs 2012 tarihli bağımsız denetim raporunda şartlı görüş verilmiş ve Kurulca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.

12.3. Son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen, ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler:

İzahnamenin 3.4.7. maddesinde detayları verilen sözleşme dışında son finansal tablo tarihinden sonra meydana gelen ortaklığın ve grubun finansal durumu veya ticari konumu üzerinde etkili olabilecek önemli değişiklikler bulunmamaktadır.

13. ORTAKLIĞIN PROFORMA FİNANSAL BİLGİLERİ

Yoktur.



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 16 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mersim: 08750017640372545

80

BND
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

14. KAR PAYI DAĞITIM ESASLARI

14.1. Ortaklığın esas sözleşmesi ile kamuya açıkladığı diğer bilgi ve belgelerde yer alan kar payı dağıtım esasları ile son 3 yıl içerisinde kar dağıtımı konusunda almış olduğu kararlara ilişkin bilgi:

Otakların kardan pay alma hakkına ilişkin bilgiler ve kar dağıtımına, kar payı avansı verilmesine ve yedek akçe ayrılmasına ilişkin ilgili mevzuatta yer alan hükümlere İzahname'nin 9.6. numaralı bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

Diğer yandan Şirket yönetim kurulunun 27.03.2012 tarih ve 2013/10 sayılı kararı ile kabul edilen kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir:

"Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak karpayı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu 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. Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir." İlgili mevzuat hükümleri ve Şirket 'in Yönetim Kurulu'nun anılan kararı çerçevesinde;

- Şirket'in yıllık karının yüzde beşi, ödenmiş sermayenin yüzde yirmisine ulaşıncaya kadar genel kanuni yedek akçeye ayrılır.
- Kalandan genel kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır ve ortaklara dağıtılır.
- Pay sahiplerine ödenen kar payı tutarı sermayenin yüzde beşini aşarsa, aşan kısmının yüzde onu kadar bir tutar daha genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Şirket son 3 yılda kar dağıtımı yapmamıştır.

15. KAR TAHMİNLERİ VE BEKLENTİLERİ

Yoktur.

16. PAYLAR İLE İLGİLİ VERGİLENDİRME ESASLARI

16.1. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları kazançlarının vergilendirilmesi,

16.1.1. Kurumlar Vergisi Düzenlemesi Açısından

Sermaye şirketi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları kurumlar vergisi mükellefi olup, kazançları kurumlar vergisinin konusuna girmektedir. Ancak, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili düzenlemeler uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsünün kazanıldığı tarihten itibaren, ve gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü sürdürüldüğü sürece, bu ortaklıkların tüm kazançları kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md. 5/1-d-4).

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurum kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla beraber, bu ortaklıkların kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan kazançları, ortaklara dağıtılsın veya dağıtılmasın, ortaklık bünyesinde % 15 oranında kurumlar vergisi kesintisine tabidir (KVK, Md. 15/3). Bununla beraber, ortaklık bünyesinde yapılacak kurumlar vergisi kesintisi oranı, Bakanlar Kurulunca sıfır olarak belirlenmiş ve halen bu oran geçerlidir (2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/9-ç).

Diğer taraftan, kurumlar vergisinden istisna tutularak ortaklık bünyesinde vergi kesintisine tabi tutulan kazançların ortaklara karpayı olarak dağıtılması halinde, kar dağıtımına bağlı vergi kesintisi yapılması söz konusu olmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Nolu Genel Tebliği, Bölüm: 15.6.1)



SERVET GYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sınpaş Plaza
No: 34/49 Beşiktaş - İSTANBUL
Mers: İsvçy07 764 007 2545

81

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.

16.1.2. Gelir Vergisi Düzenlemesi Açısından

Her ne kadar GVK'nin 94-6/a maddesi uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, dağıtılın dağıtılmasın, gelir vergisi tevkifatı yapılacağı belirtilmiş ve bu oran % 0 olarak belirlenmiş ise de; sonradan yürürlüğe giren ve halen yürürlükteki KVK'nın Geçici 1. maddesinin (1) nolu fıkrasında yer alan "Bu kanun uyarınca vergi kesintisine tabi tutulmuş kazanç ve iratlar üzerinden Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. Maddesi uyarınca ayrıca kesinti yapılmaz" hükmü nedeniyle, GVK'nin bahsedilen 94/6-a hükmünün uygulanması sözkonusu değildir.

16.2. Gayrimenkul yatırım ortaklığı payı satın alanların vergilendirilmesi.

16.2.1. Payların elden çıkarılması karşılığında sağlanan kazançların vergilendirilmesi

GVK' nin Geçici 67. Maddesinin (1) numaralı fıkrasına göre; 31.12.2015 tarihine kadar uygulanmak üzere, sermaye piyasalarında bankalar ve aracı kurumlar vasıtasıyla yapılan hisse senedi alım-satım işlemlerinden doğan kazançlar, tam ve dar mükellef gerçek kişi ve kurumlar için % 0 oranında tevkifat suretiyle vergilendirilmektedir. (2010/926 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile değişik, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, Md.1/a).

Tevkifatın sorumlusu, durumuna göre işleme aracılık eden bankalar, aracı kurumlar veya saklamacı kuruluşlar olabilmektedir. Tevkifat, takvim yılının üçer aylık dönemleri itibarıyla yapılmaktadır.

Hisse senetleri değişik tarihlerde alındıktan sonra bir kısmının elden çıkarılması halinde tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınacak alış bedelinin belirlenmesinde ilk giren ilk çıkarı metodu esas alınacaktır. Hisse senetlerinin alımından önce elden çıkarılması durumunda, elden çıkarılma tarihinden sonra yapılan ilk alım işlemi esas alınarak üzerinden tevkifat yapılacak tutar tespit edilir. Aynı gün içinde birden fazla alım satım yapılması halinde o gün içindeki alış maliyetinin tespitinde ağırlıklı ortalama yöntemi uygulanabilecektir. Alış ve satış işlemleri dolayısıyla ödenen komisyonlar ile Banka ve Sigorta Muameleleri Vergisi tevkifat matrahının tespitinde dikkate alınır.

Üçer aylık dönem içerisinde birden fazla hisse senedi alım satım işlemi yapılması halinde tevkifatın gerçekleştirilmesinde bu işlemler tek bir işlem olarak dikkate alınır. Diğer bir deyişle, üç aylık dönem sonunda, dönem boyunca aynı tür menkul kıymetlerden kaynaklanan kazanç ve zararlar, topluca dikkate alınmaktadır. Hisse senedi alım satımından doğan zararlar takvim yılı aşılmamak kaydıyla izleyen dönemlerin tevkifat matrahından mahsup edilebilecektir.

Tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasında tevkifat uygulanmaz. Ayrıca, tam mükellef kurumlara ait olup, Borsa'da işlem gören ve 1 (bir) yıldan fazla süreyle elde tutulan hisse senetlerinin elden çıkarılmasından elde edilen gelirler için GVK'nin mükerrer 80. maddesi hükümleri uygulanmayacaktır.

Tevkifata tabi tutulan hisse senedi alım satım kazançları için gerçek kişilerce yıllık veya münferit beyanname verilmez. Diğer gelirler dolayısıyla verilecek yıllık beyannameye bu gelirler dahil edilmez. Ticari faaliyet kapsamında elde edilen gelirler ticari kazanç hükümleri çerçevesinde kazancın tespitinde dikkate alınır ve tevkif suretiyle ödenmiş olan vergiler, GVK madde 94 kapsamında tevkif edilen vergilerin tabi olduğu hükümler çerçevesinde tevkifata tabi kazançların beyan edildiği beyannamelerde hesaplanan vergiden mahsup edilir. Aynı şekilde, kurumlar vergisi mükelleflerince elde edilen alım-satım kazançları da kurumlar vergisi matrahına dahil edilecek ve kesinti yoluyla ödenen vergiler mahsup edilebilecektir.

16.3. Hisse Senetleri Kar Paylarının ve Temettü Avanslarının Vergilendirilmesi

16.3.1. Gerçek Kişiler

16.3.1.1. Tam Mükellef Gerçek Kişiler

GVK'nın 94. maddesinin 1. fıkrasının (6) numaralı bendinin (b) alt bendinde 4842 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, tevkifat karın dağıtılması aşamasına bırakılmıştır. Bu kapsamda GVK'nın 4842 sayılı kanunla değişik (94/6-b) maddesi uyarınca, tam mükellef kurumlarca; "tam mükellef gerçek kişilere, gelir ve kurumlar vergisi mükellefi olmayanlara ve bu vergiden muaf olanlara, dar mükellef



gerçek kişilere, dar mükellef kurumlara ve gelir ve kurumlar vergisinden muaf olan dar mükelleflere dağıtılan kar payları üzerinden Bakanlar Kurulunca belirlenen oranlarda tevkifat yapılacaktır. Halen bu oran % 15'tir. Ancak, KVK'nın 5/1-d maddesinde kurumlar vergisinden istisna edilmiş olan ve aynı Kanununun 15/3 maddesi uyarınca, dağıtılın veya dağıtılmasın kurum bünyesinde kesintiye tabi tutulan kazançların ortaklara dağıtımını halinde, kar payı dağıtımına bağlı tevkifat yapılmayacaktır (Kurumlar Vergisi 1 Numaralı Genel Tebliği, Bölüm 15.3.9).

GVK'ya 4842 sayılı Kanunla eklenen 22. maddenin 2. fıkrasına göre tam mükellef kurumlardan elde edilen, GVK'nın 75. maddesinin 2. fıkrasının (1), (2) ve (3) numaralı bentlerinde yazılı "kar paylarının yarısı" gelir vergisinden müstesnadır. Vergiye tabi karpaylarının belli bir haddi aşmış olması halinde (2012 yılı için bu had 25.000 TL'dir), bu karpaylarının yıllık beyanname ile beyan edilmesi ve varsa karpayının tamamı üzerinden kesinti yoluyla ödenmiş olan vergilerin beyanname üzerinden hesaplanan vergiye mahsubundan sonra kalan tutarın vergi dairesine ödenmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, kurum kazançlarının sermayeye eklenmesi nedeniyle gerçek kişi ortaklara bedelsiz hisse senedi verilmesi kar dağıtımını sayılmadığı için tevkifata tabi olmadığı gibi, bedelsiz hisse edinimi gerçek kişi ortaklar yönünden menkul sermaye iradı sayılmadığından, bunların beyan edilmesi söz konusu değildir. Temettü avansları da kar payları ile aynı esaslarda vergilendirilmektedir.

16.3.1.2. Dar Mükellef Gerçek Kişiler

Dar mükellef gerçek kişilere yapılan kar payı ödemelerinin tevkifat yoluyla vergilendirilmesi, tam mükellef gerçek kişiler için yapılan açıklamalar çerçevesinde yürütülmektedir.

Dar mükellef gerçek kişilerin tevkifat yoluyla vergilendirilmiş menkul sermaye iratlarının Türkiye'de beyan edilmesine gerek bulunmamaktadır (GVK, Md. 86/2). Vergisi tevkif suretiyle alınmamış menkul sermaye iratlarının ise münferit beyanname ile 15 gün içinde vergi dairesine bildirmesi gerekmektedir (GVK, Md. 101/5).

16.3.2. Kurumlar

16.3.2.1. Tam Mükellef Kurumlar ile Hisse Senetlerini Türkiye'deki Bir İşyeri veya Daimi Temsilcisi Vasıtasıyla Elinde Bulunduran Dar Mükellef Kurumlar

Adı geçen kurumlara, diğer bir tam mükellef kurum tarafından yapılan karpayı ödemeleri tevkifata tabi değildir (KVK, Md. 15/2 ve Md.30/3).

Bu kurumların, diğer tam mükellef bir kurumdan aldıkları karpayları, iştirak kazancı olarak kurumlar vergisinden istisnadır (KVK, Md.5/1-a-1). Ancak, iştirak kazancı istisnası, yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpayları için geçerli değildir. Bu nedenle, gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları dahil olmak üzere yatırım fon ve ortaklıklarından alınan karpaylarının kurum kazancına dahil edilerek kurumlar vergisine tabi tutulması gerekmektedir. Kurumlar vergisi matrahına dahil edilen bu karpayları için, dağıtımını yapan yatırım fon ve ortaklığı bünyesinde ödenmiş olan vergi, alınan karpayına isabet ettiği tutarda, yıllık beyannameye hesaplanan kurumlar vergisinden mahsup edilebilir (KVK, Md. 34/2). Mahsup edilecek bu vergi, yatırım fon veya ortaklığından alınan net karpayının geçerli kesinti oranı kullanılarak brütleştirilmesi suretiyle hesaplanmalıdır.

16.3.2.2. Diğer Dar Mükellef Kurumlar

Hisse senetlerini Türkiye'de bir işyeri veya daimi temsilcisi vasıtasıyla olmaksızın elinde bulunduran dar mükellef kurumlara yapılan kar payı ödemeleri, tam mükellef gerçek kişilere ödenen karpaylarına ilişkin yapılan açıklamalar çerçevesinde tevkifat uygulamasına konu olacaktır. Menkul sermaye iratları üzerinden tevkif suretiyle alınmış vergiler, dar mükellef kurumlar açısından nihai vergi olup (KVK, Md. 30/9), vergisi tevkif yoluyla alınmamış menkul sermaye iratlarının beyan yoluyla vergilendirilmesi gerekmektedir.

16.3.3. Vergi tevkifatının ihraççı tarafından kesilmesi sorumluluğuna ilişkin açıklama

Vergi mevzuatı uyarınca 01.01.2006 – 31.12.2015 döneminde ise hisse senetlerinin elden çıkartılması karşılığında elde edilen kazançlar için tevkifat bankalar, aracı kurumlarca veya saklamacı kuruluşlarca, hisse senedi kar payları için tevkifat ise Ortaklıkça kesilecektir.

SERVEİGYO
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sincap Plaza
No: 36 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Medeni Sicil No: V.D. 764 017 2946

17. UZMAN RAPORLARI VE ÜÇÜNCÜ KİŞİLERDEN ALINAN BİLGİLER

Sektörel bilgiler ile ilgili araştırmalarda çeşitli kurumların yayınladığı verilere yer verilmiştir. Bu bilgilerin alındığı kurum ve kuruluşlar İzahnamede bu verilerin geçtiği bölümlerde verilmiştir.

Gayrimenkul değerlendirme raporları Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. (13.12.2012/İstanbul; Tel: 0216 52033 51)

Borsa Yönetim Kurulu'nun 22 Eylül 2004 ve 29 Eylül 2004 tarihli toplantılarında Borsa Kotasyon Yönetmeliği'nin 32. maddesinin verdiği yetki çerçevesinde, aynı Yönetmeliğin "Ortaklık Haklarını Temsil Eden Menkul Kıymetlerin İlk Kotasyonu" başlıklı 13. maddesinin (h) ve (k) bentlerinin uygulama esasları konulu 30 Eylül 2004 ve 214 sayılı genelgesi uyarınca talep edilen hukukçu raporu Perek Hukuk Bürosu tarafından hazırlanmıştır. (Sorumlu avukatın adı Volkan Perek olup, şirkette herhangi bir menfaati yoktur. (Teyyareci Cemal Sokak Emek Apt.No:20/3 Şişli/ İstanbul /İstanbul Tel: 0212-2343645)Hukukçu Raporu EK/4'te yer almaktadır.

İzahnamede yer alan uzmanlar;

- Ortaklık tarafından ihraç edilen ya da grup şirketlerine ait menkul kıymetleri ya da ihraççının menkul kıymetlerini elde etme hakkı veren ya da taahhüt eden opsiyonlara sahip değillerdir.
- Ortaklık tarafından daha önce istihdam edilmemiş her hangi bir ücret almamışlardır.
- Ortaklık yönetim ve denetim organlarının herhangi birinde üye değillerdir
- Ortaklığın menkul kıymetlerinin halka arzında görev alan aracı kuruluşlar ve bağımsız denetim kuruluşları ile bağlantıları bulunmamaktadır.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş olarak bildiğimiz veya ilgili üçüncü şahsın yayınladığı bilgilerden kanaat getirebildiğimiz kadarıyla, açıklanan bilgileri yanlış veya yanıltıcı hale getirecek herhangi bir eksikliğin bulunmadığını izahnamedeki bu bilgilerin aynen alındığını beyan ederiz

18. İNCELEMAYA AÇIK BELGELER



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



- 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.)
- Ortaklığın son 3 yıl ve son ara dönem itibariyle finansal tabloları



19. İZAHNAMENİN SORUMLULUĞUNU YÜKLENE KİŞİLER

Kanuni yetki ve sorumluluklarımız dahilinde ve görevimiz çerçevesinde bu izahname ve eklerinde yer alan sorumlu olduğumuz kısımlarda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve izahnamede bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
 	İZAHNAMENİN TAMAMI

Bizim Menkul Değerler A.Ş. Yetkilisi Adı, Soyadı, Görevi, İmza	Sorumlu Olduğu Kısım:
  Bizim Menkul Değerler A.Ş.	İZAHNAMENİN TAMAMI



20. EKLER

- 1- Esas Sözleşme
- 2- Değerleme Raporları
- 3- 31.12.2010, 31.12.2011 ve 31.12.2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar ve bağımsız denetim raporları
- 4- Hukukçu Raporu

SERVET GYO

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Plaza
No: 36 34349 Beşiktaş - İSTANBUL
Mecidiyeköy V.D. No: 2996

[Handwritten signature]

BMD
Bizim Menkul Değerler A.Ş.



[Handwritten mark]