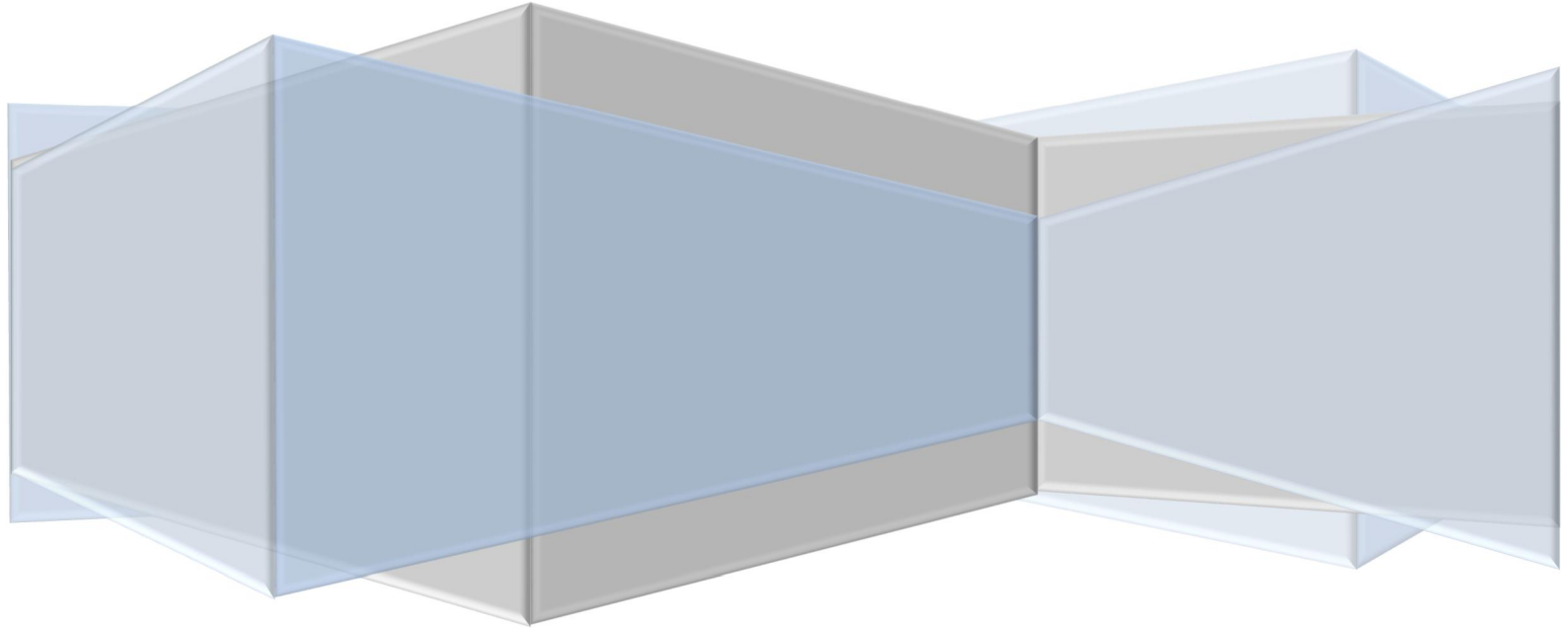




SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2017 – 31.03.2017 Dönemi



İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. ŞİRKET PROFİLİ..... | 3 |
| ŞİRKET BİLGİLERİ..... | 3 |
| TARİHÇE..... | 3 |
| ORTAKLIK YAPISI..... | 4 |
| YÖNETİM KURULU..... | 4 |
| YATIRIM STRATEJİSİ..... | 6 |
| KOMİTELER..... | 7 |
| KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ..... | 7 |
| DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE..... | 7 |
| RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ..... | 8 |
| PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ..... | 8 |
| KAR DAĞITIM POLİTİKASI..... | 8 |
| PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR..... | 9 |
| PORTFÖYE GENEL BAKIŞ..... | 9 |
| DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR..... | 10 |
| ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ..... | 10 |
| ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ..... | 10 |
| ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ..... | 11 |
| DEPOSİTE SOSYAL TESİS..... | 11 |
| İŞTİRAKLER..... | 12 |
| SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş..... | 12 |
| DEKS YATIRIM A.Ş..... | 12 |
| DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ..... | 12 |
| EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER..... | 14 |
| FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER..... | 15 |
| KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ..... | 15 |
| 2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI..... | 16 |
| KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR..... | 16 |
| FİNANSAL DURUM TABLOSU..... | 17 |
| KAR-ZARAR TABLOSU..... | 19 |
| PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ..... | 20 |

ŞİRKET PROFİLİ

ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 38 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Servet GYO, ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

Şirketin ana yatırım stratejisi sahip olduğu binaları en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütme'dir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda satarak nakde de çevirebilmektedir.

Şirket organizasyonel olarak muhasebe, finans ve idari işler gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir.

Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

| | |
|---------------|---|
| Merkez Adresi | : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul |
| Telefon | : 212 310 2700 |
| Faks | : 212 258 2499 |
| Web Sitesi | : www.servetgyo.com.tr |

TARİHÇE

Servet GYO 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır.

2009 yılı sonunda toplam 33.201.717 TL değerinde olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş buna ilave olarak 9.798.283 TL de nakit sermaye konularak Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Doğu İstanbul) ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve kül halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye kayıtlı sermaye tavanını ise 1.000.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla kısmi bölünme kararı almıştır. Bölünme işlemi, 18 Ekim 2012 tarihinde tescil edilen 3 Ekim 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bölünme nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) sahip olduğu paylardan karşılandığından diğer hissedarların Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmamıştır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7.200.000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296.703.951 TL tutarında varlık ve 289.503.951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınmıştır. Ayrıca Servet GYO'nun yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı TTK'nın 474. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirketin bölünmesi sonrasında ulaşılan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirketin sermayesi nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

Son olarak Şirket sermayesinin 52.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 2.000.000 TL nominal tutarlı payların yanı sıra, mevcut ortaklar ait 11.000.000 TL nominal tutarlı payları 16-17 Nisan 2013 tarihlerinde halk arz etmiş ve nihayet 52.000.000 TL nominal sermayeli ve %25 halka açıklık oranına sahip olarak 24 Nisan 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Deposite Sosyal Tesisleri, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi' dir. Ayrıca, Şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne ve Deko Yatırım A.Ş. unvanlı ve 6.250.000 TL sermayeli şirketin paylarının %67,6'sına sahip durumdadır. Deko Yatırım A.Ş. ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 518.750 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır.

ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Hissedar | Grubu | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı |
|------------------------|-------|-------------------|----------------|
| Avni Çelik | A | 1.010.276 | 1,94% |
| Avni Çelik | B | 27.040.983 | 52,00% |
| Ayşe Sibel Çelik | B | 7.800.000 | 15,00% |
| Ahmet Çelik | B | 4.481.712 | 8,62% |
| Ömer Faruk Çelik | B | 529.350 | 1,02% |
| Nuran Çelik | B | 1.950.000 | 3,75% |
| Şenay Çelik | B | 1.950.000 | 3,75% |
| Berrin Çelik Ercivelek | B | 3.900.000 | 7,50% |
| Diğer | B | 3.337.679 | 6,42% |
| TOPLAM | - | 52.000.000 | 100.00% |

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

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

YÖNETİM KURULU

Servet GYO yönetim kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Şirketimizin yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı | Unvanı | Bağımsızlık Durumu |
|---------------------|------------------------------|--------------------|
| Avni Çelik | Yönetim Kurulu Başkanı | |
| Ahmet Çelik | Yönetim Kurulu Başkan Vekili | |
| Fatih Kıvanç | Yönetim Kurulu Üyesi | |
| Mehmet Haluk Öztürk | Yönetim Kurulu Üyesi | |
| Akif Güllü | Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız Üye |
| Kerem Alkin | Yönetim Kurulu Üyesi | Bağımsız Üye |

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



1950 yılında Alaca'da doğan inşaat Mühendisi Sn. Avni Çelik Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiş olup, üniversite eğitimi suresi de dâhil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 yıldır sanayi ve iş hayatının içerisinde. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimcilik süreci, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A. S. ve diğer şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Sn. Avni Çelik, İnşaat Mühendisleri Odası, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Sanayi Odası ile 6 ayrı mesleki-kültürel dernek ve vakfın üyesi-yöneticisi durumundadır. Kuruluşundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



1962 yılında, Alaca'da doğan Ahmet Çelik, Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi bölümünden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında aile şirketi olan Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde görev yapmıştır. 1987 yılında Sinpaş Grubu'na katılarak Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve bağlı iştiraklerin çeşitli yönetim kademelerinde yer almıştır. Sinpaş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi olan ve kuruluşundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği ile Genel Müdürlük görevini yürüten Sn. Ahmet Çelik aynı zamanda İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi-Toprak Ürünleri Komite Başkanı, TOBB Delegatesi, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi



1972 yılında Adana'da doğan Sn. Fatih Kıvanç Marmara Üniversitesi İktisadi Bilimler fakültesinden mezun olduktan sonra Kuzey Karolayna üniversitesinde İşletme Yüksek Lisansı yapmıştır. Sn. Fatih Kıvanç 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darendede Eğitim ve Kültür Vakfı yönetim kurulu üyesidir. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde üyeliği bulunan Sn. Fatih Kıvanç Mart 2014'ten itibaren Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi



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

Akif Gülle, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

Prof. Dr. Kerem Alkin, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında İstanbul'da doğdu. 1983 yılında Saint-Michel Lisesi'nden mezun olup, İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde lisans eğitimine başladı. 1988 yılında Doktora çalışmaları ile lisansüstü çalışmalarını sürdürdü. 1993 yılı şubat ayında doktora unvanını aldıktan sonra, 1993 yılı ağustos ayında yardımcı doçent kadrosuna atandı. İstanbul Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'nde çeşitli konularda dersler verdi. Halen, Deniz Harp Okulu ve Silahlı Kuvvetler Akademisi'ndeki öğretim üyeliği görevi devam etmektedir. 1998 yılı kasım ayında Doçentlik unvanına hak kazandı ve 2000 yılı mayıs ayında doçentlik kadrosuna atandı. 2004 yılında ise Profesör oldu. Mart 2014'ten bu yana Nişantaşı Üniversitesi Rektörlüğü görevini yürüten Sn. Kerem Alkin, yurtiçinde ve yurtdışında yayınlanmış önemli sayıda araştırma, rapor ve makalesi bulunmaktadır.

YATIRIM STRATEJİSİ

Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini Servet GYO çatısı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütme amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı içerisinde halka arzını da gerçekleştirmiş olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

Kaliteli Portföy: 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, ofislerin ve her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli, depreme dayanıklı, her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel alan ve depoların bir arada bulunduğu kaliteli ve ideal bir portföy. Portföyde yer alan her gayrimenkul kiracılarının mevcut ve potansiyel tüm ihtiyaçları gözetilerek inşa edilmiş olup, Şirket çıkabilecek olası sorunlara da yetkin ve yetişmiş personeli ile en kısa zamanda müdahale edebilme gücüne ve imkânına sahiptir.

Yüksek Büyüme Potansiyeli: Mevcut portföye ilave edilecek grup bünyesinde hâlihazırda yer alan diğer nitelikli ticari gayrimenkuller ile bunlara ek olarak başlanan ve başlanacak diğer ticari gayrimenkul projelerinin sunduğu yüksek büyüme potansiyeli.

Güçlü Grup Desteği: Sinpaş Grubunun 1974 yılından bu yana hem ticari hem de konut projelerinin gerçekleştirilmesindeki başarılı geçmişi, Sinpaş markasının bilinirliği ve saygınlığı, Grubun diğer şirketlerinin sağladığı hizmetlerden kaynaklanan değer. Örneğin; Portföyde bulunan gayrimenkullerin işletmesi ve yönetimi de Sinpaş Grup şirketlerinden olan Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yürütülmektedir. Böylece kiracılarla olan ilişkilerin daha sağlıklı ve takip edilebilir olması sağlanmaktadır.

Uygun Makroekonomik ve Sektörel Şartlar: Tüm dünyayı etkileyen global ekonomik krizden çıkış sinyallerinin artması, nitelikli alışveriş merkezi ve outletler ile nitelikli endüstriyel alanlara olan talebin artarak devam etmesi.

Servet GYO'nun yatırım stratejisi ana hatları ile Sinpaş Grubunun güçlü desteğini arkasına alarak, Şirketin kaliteli gayrimenkul portföyü ile yüksek büyüme potansiyelini kullanarak ve makroekonomik ve sektörel şartları da değerlendirerek istikrarlı ve hızlı büyüme olacaktır.

KOMİTELER

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş ve başkanlığına Kerem Alkin, üyeliğine ise Mehmet Haluk Öztürk atanmıştır. Diğer yandan Yönetim Kurulu'nun 31.01.2014 tarih ve 1 sayılı kararı ile Şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Fatih Doğan da kurumsal yönetim komitesi üyeliğine atanmıştır.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerini Şirket içerisinde geliştirip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu Üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulu'nun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya düşürücü önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde yönetim kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini yönetim kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulu'nun onayına sunmak

amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

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

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile denetimden sorumlu komite kurulmuş ve başkanlığına Akif Güllü, üyeliğine ise Kerem Alkin atanmıştır. Söz konusu kararla kabul edilen "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Komitesi Yönetmeliği'nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.03.2013 tarih ve 2013/14 sayılı kararı ile TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmasına, komite başkanlığına Kerem Alkin'in ve komite üyeliğine Mehmet Haluk Öztürk'ün atanmasına karar verilmiştir.

PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

14.12.2012 tarih ve 71 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulan "Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi" yönetici ve görevlisi olarak, şirket çalışanlarından Fatih DOĞAN ve Abdurrahman AYAZ atanmıştır.

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

| | Fatih Doğan | Abdurrahman Ayaz |
|---------|--|--|
| Adres | Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL | Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL |
| Telefon | 212 310 2716 | 212 310 5334 |
| Faks | 212 2582499 | 212 2582499 |
| E-mail | fatih.dogan@servetgyo.com.tr | abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr |

Pay Sahipleri İle İlişkiler Birimi pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte Borsa İstanbul, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak kamuya açıklar ve Şirketin internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,
- Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlar,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlar,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili açıklamaların yapılmasını sağlar,
- Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü faaliyeti yürütür.

Pay Sahipleri İlişkiler Birimi dönem içerisinde aktif olarak çalışmış, pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. Dönem içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan sorulara Pay Sahipleri ile İlişkiler Birimi titizlikle cevap vermiştir.

KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin 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 kar payı 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.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet bina bulunmaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler 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 | Deposite Sosyal Tesisleri | Beylikdüzü Arsası | Toplam |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------------|---|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| Arsa Büyüklüğü (m ²) | 26.418 | 9.957 | 3.799 | 6.408 | 6.786 | 30.186 | 83.554 |
| Kapalı Alan (Brüt) (m ²) | 97.955 | 30.978 | 21.024 | 8.430 | 23.505 | - | 181.892 |
| Satış Ekspertiz Değeri (TL) | 179,257,010 | 53,111,536 | 43,518,914 | 16,860,000 | 25,800,000 | 85.730.000 | 404.277.460 |
| Kira Ekspertiz Değeri (TL) | 12,551,573 | 4,076,002 | 2,761,902 | 1,373,753 | - | - | 20,763,230 |
| Doluluk Oranı (31.12.2015) | 94% | 100% | 72% | 100% | 17% | - | 84% |
| Servet GYO Hissesi | 100% | 60% | 57% | 76% | 49% | 59% | - |
| Servet GYO Hissesine Düşen: | | | | | | | |
| Arsa Büyüklüğü (m ²) | 26.418 | 5.974 | 2.157 | 4.870 | 3.301 | 14.685 | 57.405 |
| Kapalı Alan (Brüt) (m ²) | 97.955 | 18.527 | 11.974 | 6.407 | 11.435 | - | 146,298 |
| Satış Ekspertiz Değeri (TL) | 179,257,010 | 31,866,922 | 24,784,022 | 12,813,600 | 12,551,700 | 50.580.700 | 311.853.954 |
| Kira Ekspertiz Değeri (TL) | 12,551,573 | 2,445,601 | 1,572,903 | 1,044,052 | - | - | 17,614,129 |

Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında;

- 1- Borsada işlem gören 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Sinpaş GYO'nun sermayesinin %3,64'üne denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 31.03.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,60 TL ve buna göre toplam değeri 13.112.956 TL'dir.
- 2- Ayrıca Şirketimiz Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve 3.586.000 TL'si ödenmiş olmak üzere 6.250.000 TL sermayeli şirketin %67,6'sına, Deks Yatırım A.Ş. ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 518.750 Euro'su ödenmiş 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deks Yatırım A.Ş. kuruluşunu takiben 49.623.000 EUR kredi kullanarak OSWE'ye aktarmış ve OSWE bu finansmanla Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi 2013 yılı Aralık ayında satın almıştır. OSWE 01.01.2014 tarihi itibarıyla söz konusu tesisin kira gelirlerini elde etmeye başlamıştır. OSWE ve Deks Yatırım A.Ş şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak % 63,54'üne sahip duruma gelmiştir.

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



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposit Outlet ve Depo Merkezi, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir binadır. Binanın tamamı Şirketimize aittir. İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Sinpaş Yatırım ve

İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, ikitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüsyondur. Binada dört adet asansör bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposit Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüsyondur. Toplam 20 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası

bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur. Taşınmazın % 60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir.

ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, geniş TIR parklarıyla, mono blok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformlarıyla Lojistik ve Depolama konusunda ideal çözümlerin üretildiği bir merkezdir. Binanın % 76 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Taşınmaz, bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. BAK tarzda inşa edilmiştir. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Bodrum katta 2 ve zemin katta 2 olmak üzere toplam 4 ana girişe sahiptir.

DEPOSİTE SOSYAL TESİS



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Sosyal Tesis 4 borum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır ve 18 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m²'lik arsa üzerinde 22.447,94 m² yer almaktadır. Bina % 48,65 oranında Şirketimize aittir.

İŞTİRAKLER

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimiz Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan ve payları Borsa İstanbul'da işlem gören Sinpaş GYO'nun sermayesinin % 3,64'üne denk gelen paylarına sahip durumdadır. Sinpaş GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sinpaş GYO Şirketimizden farklı olarak konut projeleri geliştirmektedir. İstanbul'un yanı sıra Ankara, Bursa ve Marmaris'te de yatırımları bulunan Sinpaş GYO ile ilgili detaylı bilgiler www.sinpasgyo.com.tr adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payınının 31.03.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,60 TL ve buna göre toplam değeri 13.112.956 TL'dir.

DEKS YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks Yatırım Anonim Şirketi"ne %53,6 oranında iştirak etmeye karar vermiştir. Bu kapsamda, Deks A.Ş. 250.000 TL sermayeli olarak kurulmuş ve kuruluşu 02.12.2013 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Deks A.Ş. 13.05.2016 tarihli Genel Kurulu'nda sermayesinin 6.250.000 TL'na çıkarılmasına karar vermiştir. Şirketimizin bu sermaye içerisinde yer alan 3.350.000 TL lik hissesi; Kasım 2016 döneminde diğer ortaklardan almış olduğu hisselerle beraber toplam 4.225.000 TL yükselerek, bugün itibariyle Deks Yatırım A.Ş. 'nin %67,60 oranında ortağı haline gelmiştir. Deks Yatırım A.Ş. nin 31.03.2017 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

| Ortağın Adı Soyadı / Unvanı | Grubu | Pay Tutarı (TL) | Pay Oranı |
|---|-------|-----------------|-----------|
| Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | A | 4.225.000 | 67,60% |
| Avni Çelik | A | 275.000 | 4,40% |
| Ahmet Çelik | A | 125.000 | 2,00% |
| Hüseyin Altaş | B | 875.000 | 14,00% |
| Berkem Ertem | B | 750.000 | 12,00% |
| Toplam | | 6.250.000 | 100% |

Deks A.Ş. Şirketimiz ve diğer yatırımcıların, Almanya'da bulunan Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise birlikte yatırım yapmalarını sağlamak üzere kurulmuştur. Bu yatırımdaki esas amaç, ortaklarımızla birlikte söz konusu tesisin mülkiyetine sahip olmak ve söz konusu tesisten kira geliri elde etmektir. Bu amaca ulaşmak için çeşitli finansal ve yönetsel ihtiyaçlar nedeniyle biri Almanya'da (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle OSWE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks A.Ş. ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Bugün itibariyle; şirketimizin Deks A.Ş'deki payının %67,60 ve Deks A.Ş'nin OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %63,54 olmuştur.

DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 30.12.2016'dır. Değerleme ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

| | Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar | Çelik & Törün Endüstri Merkezi | Çelik & Özer İş Merkezi | Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi | Deposite Sosyal Tesisleri | Beylikdüzü Arsası | Toplam |
|--------------------------------------|---|---|-------------------------------|---|---------------------------------|----------------------|-------------|
| Arsa Büyüklüğü (m ²) | 26.418 | 9.957 | 3.799 | 6.408 | 6.786 | 30.186 | 83.553 |
| Kapalı Alan (Brüt) (m ²) | 97.955 | 30.978 | 21.024 | 8.430 | 23.505 | - | 181.792 |
| Satış Ekspertiz Değeri (TL) | 179,257,010 | 53,111,536 | 43,518,914 | 16,860,000 | 25,800,000 | 85.730.000 | 404.277.460 |
| Kira Ekspertiz Değeri (TL) | 12,551,573 | 4,076,002 | 2,761,902 | 1,373,753 | - | - | 20,763,229 |
| Doluluk Oranı (31.12.2015) | 94% | 100% | 72% | 100% | 17% | - | 84% |
| Servet GYO Hissesi | 100% | 60% | 57% | 76% | 49% | 59% | - |

Servet GYO Hissesine Düşen:

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------|--------------------|
| Arsa Büyüklüğü (m ²) | 26.418 | 5.974 | 2.157 | 4.870 | 3.301 | 14.685 | 57.406 |
| Kapalı Alan (Brüt) (m ²) | 97.955 | 18.527 | 11.974 | 6.407 | 11.435 | - | 146,298 |
| Satış Ekspertiz Değeri (TL) | 179,257,010 | 31,866,922 | 24,784,022 | 12,813,600 | 12,551,700 | 50.580.700 | 311.853.953 |
| Kira Ekspertiz Değeri (TL) | 12,551,573 | 2,445,601 | 1,572,903 | 1,044,052 | - | - | 17,614,129 |

Değerleme raporlarında kullanılan varsayımlar ve farklı değerlendirme yöntemlerinin karşılaştırılması aşağıda verilmektedir (belirtilen tutarlar TL olup, KDV hariçtir).

| GAYRİMENKULÜN ADI | Deposite Outlet Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar | Deposite Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar | Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar Toplamı | Çelik & Törün Endüstri Merkezi | Çelik & Özer İş Merkezi | Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi | Deposite Sosyal Tesisler | Beylikdüzü Arsası |
|-------------------|--|--|--|---|-------------------------------|---|--------------------------------|----------------------|
|-------------------|--|--|--|---|-------------------------------|---|--------------------------------|----------------------|

Gelir Yöntemi

| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|--|------------|
| Baz Alınan Alan (m ²) | 19,162 | 44,950 | 64,112 | 30,879 | 20,924 | 8,430 | | 30.186 |
| Birim Kira (Aylık) | 24.70 | 12.74 | 16.31 | 11.00 | 11.00 | 13.58 | | |
| Yıllık Kira | 5,679,617 | 6,871,956 | 12,551,573 | 4,076,002 | 2,761,902 | 1,373,753 | | |
| İskonto Oranı | 7.70% | 7.70% | 7.50% | 7.00% | 7.00% | 8.00% | | 11,10% |
| Sonuç | 73,761,257 | 89,246,182 | 163,007,439 | 58,228,594 | 39,455,743 | 17,171,910 | | 92.405.484 |

Emsal Karşılaştırma Yöntemi

| | | | | | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Yapı/Arsa Alanı(m ²) | 97.955 | 97.955 | 30.879 | 21,024 | 8,430 | 23,505 | 30.186 |
| Birim Fiyat | 1.830 | 1.830 | 1.720 | 2,070 | 2,000 | 1.050 | |
| Sonuç | 179,257,010 | 179,257,010 | 53.111.536 | 43,518,914 | 16,860,000 | 24,679,820 | 85.728.240 |

Maliyet Yöntemi

| | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|--|--|--|------------|--|
| Arsa Alanı (m ²) | | | | | | 6,786 | |
| Arsa Birim Değeri | | | | | | 1,910 | |
| Arsa Değeri | | | | | | 12.960.687 | |
| Yapı Alanı (m ²) | | | | | | 23,505 | |
| Yapı Birim Değeri | | | | | | 600 | |
| Yapı Değeri | | | | | | 14102754 | |
| Sonuç | | | | | | 27,063,441 | |

| | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Takdir Edilen Nihai Satış Değeri | 179,257,010 | 179,257,010 | 53.111,536 | 43,518,914 | 16,860,000 | 25,800,000 | 85.730.000 |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|

EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

EKONOMİK GÖRÜNÜM

TÜİK, Türkiye'nin ekonomik durumunun uluslararası ve Avrupa standartlarına uygun bir şekilde değerlendirilebilmesi için GSYH'nin hesaplama yönteminde revizyon gerçekleştirmiştir. Bu kapsamda, daha önce sabit fiyatlarla (1998=100 bazlı) açıklanan büyüme rakamları artık zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100 bazlı) yöntemine göre hesaplanmaya başlanmıştır. Yeni yöntemle göre geçmiş dönem büyüme rakamlarında da değişiklikler yapılmıştır.

Global piyasalarda Türkiye ekonomisini etkileyecek gelişmelere bakacak olursak; Trump'ın seçilmesiyle ABD başkanlık seçimlerinde çıkan sürpriz sonucu ve FED'in 2017 yılı içerisinde tahmin edilenden daha hızlı faiz arttıracığı beklentisinin artmasıyla gelişmekte olan ülkelerden para çıkışı hızlanmıştır. Ayrıca, Euro bölgesinde İngiltere'nin Brexit sürecindeki yol haritasının yavaş yavaş şekillenmeye başlamasıyla bu konudaki belirsizlikler bir miktar azalmıştır. ABD'nin büyümeyi destekleyici politikalara yöneleceği beklentisi ve Avrupa bölgesindeki ekonomik büyümenin hızlandığına dair işaretlerle birlikte küresel ekonomideki toparlanmanın güçlendiği gözlenmektedir.

Yılın ilk dokuz ayındaki büyüme verilerine bakıldığında, 2015 yılında %6,1 oranında büyüyen ekonominin 2016 yılında yavaşladığı görülmektedir. Türkiye ekonomisi 2016 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,8 daralmasına rağmen, yılın ilk üç çeyreğinde toplamda %2,2 oranında bir büyüme gerçekleştirmiştir. Bu performansla birlikte piyasanın 2016 yılsonu için büyüme beklentisi %2,1'e gerilemiştir.

15 Temmuz 2016'daki darbe girişiminin kesin olarak engellenmesi sayesinde iç politikadaki riskler azalmakla birlikte, girişim sonrası yurtiçi ekonomik aktivitede azalma görülmüş; artan güvenlik endişeleri sebebiyle turist sayısında ve turizm gelirlerinde önemli ölçüde düşüş gerçekleşmiştir. Fitch'in 27 Ocak'ta Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesiyle birlikte üç büyük uluslararası derecelendirme kuruluşu da Türkiye'yi yatırım yapılabilir seviyenin altında notlamıştır. Fitch raporunda, politik gelişmelerin Türkiye'nin ekonomik görünümünü zayıflattığına işaret edilmiştir. Dolayısıyla, 2017 Nisan ayında anayasa değişikliği paketinin oylamaya sunulacak olması sebebiyle yılın ilk yarısında politik belirsizliklerin artmasının ekonomik aktivite ve özel tüketim harcamalarını olumsuz etkilemesi beklenmektedir. Beklenenden kötü geçen 2016 yılının ardından politik belirsizliklerin yılın ikinci yarısında azalacağı ve iç talebin ılımlı bir şekilde artmaya başlayacağı tahmin edilmektedir.

İNŞAAT SEKTÖRÜ

İnşaat sektörünün daha önceki yıllarda görülen GSYH'nin üzerinde hızlı büyümesi 2015 yılında yavaşlamıştır. 2015 yılında %4,9 ile GSYH'nin altında büyüyen sektör, 2016 yılının ilk dokuz ayında tekrar GSYH üzerinde bir performans sergileyerek %7,4 büyümüştür. İnşaat sektörünün GSYH içerisindeki payı daha önceki yıllara göre ağırlığını arttırarak %5,7 oranından %8-9 aralığına yükselmiştir. İnşaat sektörünün küresel ekonomideki payının GSYH'nin %10-12'si civarında olduğu göz önüne alındığında, sektörün önümüzdeki dönemde, kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri ile birlikte büyümesini sürdürmesi ve ekonomide daha yüksek bir paya sahip olması beklenmektedir.

İSTANBUL OFİS PİYASASI

Ofis Bölgeleri En son 2011 yılının son çeyreğinde uyguladığımız A ve B sınıfı ofis stoku ayarlamasında yaptığımız gibi bu dönemde de gelişen teknoloji ve kullanıcı tercihleri dolayısıyla İstanbul A ve B sınıfı ofis stokları, 2016 4. Çeyreği itibari ile yeniden sınıflandırılmıştır. Bunun sonucunda tüm bölgelerde birçok bina yeterli kriterleri sağlayamaması nedeniyle A sınıfından B sınıfına kaydırılmıştır. Aynı şekilde bu dönem öncesinde B sınıfı olarak tanımlanmış birçok binanın yeniden sınıflandırma sonucunda B sınıfından da düşürülerek, kurumsal kullanıcıların tercih etmeyeceği binalar olarak stok takip listesinden çıkarılmasına karar verilmiştir.

Böylelikle İstanbul'daki tüm ofis bölgelerinde; A sınıfı ofis kalitesini gerçekten yansıtan, rafine ve kurumsal ofis kullanıcılarının gerçekte tercih ettiği bir ofis stokunun ortaya çıktığına inanıyoruz. Bu işlem sonucunda; esasen B sınıfı ofis kategorisinde olması gereken ve kira seviyeleri de eskiyen yaşlarına bağlı olarak, A sınıfı seviyelerden düşük seyreden binaların ayıklanması ile birçok ofis bölgesinde A sınıfı kira ortalamaları artmıştır.

PERAKENDE PİYASASI

Türkiye genelinde gelişmeye devam eden perakende sektörünün mevcut durumuna yönelik raporumuzu güncelledik. Alışveriş merkezi açılışları 2016 yılında da hız kesmeden devam etmiş, ancak, tüm ülkede yeni alışveriş merkezi yatırımlarının ertelendiği görülmüştür.

Yapılan analizlere Türkiye genelinde en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dâhil edilmiştir.

2017 yılı ilk çeyrek itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 366 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 11.265.662m² büyüklüğündedir. 2016 yılında ve 2017 yılının ilk çeyreğinde 854.598 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi açılmıştır. Kiralanabilir alandaki %8.2'lik bu artış, tüm zorluklara rağmen açılışların ertelenmediğini göstermektedir.

2017 yılı sonuna kadar toplam 13 ilde, 29 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir. Böylece toplam kiralanabilir alanın 2017 yılsonunda 12.175.936m² 'yi bulması beklenmekte olup, %8,3 seviyesindeki bu artış 2016 yılının da üzerindedir.

2017 yılı ilk çeyrek itibarıyla 18 ilde hiçbir alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Toplam nüfusun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı ülkenin toplam kiralanabilir alanının %51'ini oluşturmaktadır.

Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 294m² ile ilk sırada yer almaktadır. Bolu ilini, 292m² ile İstanbul ve 266m² ile Ankara illeri takip etmektedir.

Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 15. sırada yer almaktadır. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2017 yılı ilk çeyreği itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 141m² düzeyine ulaşmıştır. 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın Avrupa'da ortalama 205 m² olduğu göz önüne alındığında; Türkiye alışveriş merkezi yatırımları konusunda gelişme potansiyelini korumaktadır.

Kaynak: Colliers -Turkey Real Estate Review First Half 2017

FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Şirketimiz İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapunun 4 pafta 110 nolu parselinde kayıtlı toplam 6.320 m² alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı ile bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır.

İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m² inşaat alanına sahip yapıyı KDV hariç 21.000.000 TL bedelle Şirketimize satmayı ve Şirketimiz de aynı bedelle satın almayı vaat etmiştir. Söz konusu sözleşme Sinpaş Yapı'nın inşaat için gereken her türlü izni ve yapı ruhsatlarını alması halinde geçerlilik kazanacak, bu şartlar yerine getirilene kadar Servet GYO tarafından Sinpaş Yapı'ya herhangi bir ödeme yapılmayacak ve bu şartlar yerine getirilene kadar Sinpaş Yapı Servet GYO'dan işbu sözleşme kapsamında herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Herhangi bir sebeple söz konusu şartların sağlanamayacağı kesinleşirse veya sermaye piyasası mevzuatı

uyarınca Servet GYO'nun bu yatırımı yapmasına Kurul tarafından izin verilmez ise sözleşme yürürlüğe girmeden sona ermiş olacaktır.

Söz konusu inşaat için hazırlanan zemin etüdü raporuna göre, inşaatın başlaması için kazıklı iksa ve jet grout sistemli zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Teslim şartlarının dışında kalan bu çalışmanın şirketimiz tarafından karşılanmasına 25.06.2015 tarihli Y. Kurulu toplantısında karar verilmiştir. Çalışmanın maliyetinin 6.051.855 TL olacağı öngörülmüştür. Böylece projeye ait toplam maliyetin 27.051.855 TL olacağı hesaplanmıştır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmıştır, 31.12.2016 tarihi itibarıyla yapılmış olan çalışmanın yekunu; 6.199.440 TL dir. Ayrıca yüklenici firmaya yapılan toplam avans ödemesi 9.166.479 TL dir. Bu bağlamda zemin çalışmaları tamamlanmış olup işbu rapor tarihi itibarıyla inşaat devam etmektedir.

4.2. BEYLİKDÜZÜ ARSASI

2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 30.186 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca geliştirilecek projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilecek olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır. 30.12.2016 Tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda söz konusu arsanın ekspertiz değeri 85.730.000 TL olarak takdir edilmiştir. Arsada geliştirilecek proje için mimari çalışmalar başlamış durumdadır.

4.3.2015 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2015 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 27.04.2016 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2015 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- 2015 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan 47.069.232,00 TL net dönem karından 451.587,56 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmasına, kalan 46.617.644,44 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına,
- 2015 yılında yapılan bağış ve yardımların müzakere edilerek 2016 yılı bağış ve yardımları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2015 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Fatih Kıvanç, Mehmet Haluk ÖZTÜRK'ün 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Akif GÜLLE ve Kerem ALKİN'in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Başaran Nas Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş Genel Kurul'un onayıyla 2016 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

| | | Sınırlı | Bağımsız |
|---|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | | incelemeden | denetimden |
| | | geçmemiş | geçmiş |
| | Not referansları | 31.Mar.17 | 31.Ara.16 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 25.119.586 | 37.653.399 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 5.786.401 | 20.050.022 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 13.112.956 | 12.654.002 |
| Ticari alacaklar | 7 | 4.894.370 | 3.741.659 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 7, 25 | 1.687.686 | 935.707 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 3.206.684 | 2.805.952 |
| Diğer alacaklar | 8 | 439.269 | 434.382 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 803.113 | 740.688 |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar | 23 | 54 | 5.997 |
| Diğer dönen varlıklar | 16 | 83.423 | 26.649 |
| Duran varlıklar | | 583.667.582 | 560.581.466 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 96.000 | 96.000 |
| Stoklar | 11 | 3.894.936 | 3.839.802 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 563.608.529 | 547.677.533 |
| Maddi duran varlıklar | | 465.622 | 515.017 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | | 36.208 | 38.543 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 15.369.119 | 8.217.402 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 23 | 197.168 | 197.169 |
| Toplam varlıklar | | 608.787.168 | 598.234.865 |
| | | Sınırlı | Bağımsız |
| | | incelemeden | denetimden |
| | | geçmemiş | geçmiş |
| | Not referansları | 31.Mar.17 | 31.Ara.16 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 61.350.158 | 65.899.415 |

| | | | |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar | 6 | 2.973.995 | 2.796.277 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 6 | 38.911.244 | 38.174.873 |
| Ticari borçlar | 7 | 10.124.980 | 16.413.705 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 7,25 | 6.407.107 | 10.037.307 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 3.717.873 | 6.376.398 |
| Diğer borçlar | 8 | 4.689.960 | 4.451.880 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 13 | 44.778 | 88.460 |
| Kısa vadeli karşılıklar | 14 | 1.063.727 | 1.525.699 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin | | | |
| kısa vadeli karşılıklar | 14 | 88.473 | 68.372 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 14 | 975.254 | 1.457.327 |
| Ertelenmiş gelirler | 15 | 728.459 | 29.428 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 15 | 2.813.015 | 2.419.093 |
| | | | |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 205.712.818 | 198.872.463 |
| | | | |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 6 | 164.392.505 | 159.357.068 |
| Diğer borçlar | 8 | 6.463.157 | 7.279.954 |
| Uzun vadeli karşılıklar | 14 | 81.733 | 77.557 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin | | | |
| uzun vadeli karşılıklar | 14 | 81.733 | 77.557 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 23 | 34.775.423 | 32.157.884 |
| | | | |
| Özkaynaklar | | 341.724.192 | 333.462.987 |
| | | | |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 318.431.919 | 311.134.289 |
| | | | |
| Ödenmiş sermaye | 17 | 52.000.000 | 52.000.000 |
| Paylara ilişkin primler/(iskontolar) | 17 | 2.092.708 | 2.092.708 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş | | | |
| diğer kapsamlı gelirler/(giderler) | | 4.602 | -19.863 |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm | | | |
| kazançları/(kayıpları) | 17 | 4.602 | -19.863 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş | | | |
| diğer kapsamlı gelirler | | 15.325.665 | 11.653.492 |
| -Yabancı para çevrim farkları | | 15.325.665 | 11.653.492 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 17 | 4.921.466 | 4.921.466 |

| | | | |
|-----------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Geçmiş yıl karları | | 240.486.486 | 200.384.155 |
| Net dönem karı | | 3.600.992 | 40.102.331 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 23.292.273 | 22.328.698 |
| | | | |
| Toplam kaynaklar | | 608.787.168 | 598.234.865 |

KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2016 – 31 Mart 2017 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

| | | Sınırlı | Sınırlı |
|---|--------------|-------------------|------------------|
| | | incelemeden | incelemeden |
| | | geçmemiş | geçmemiş |
| | Not | 1 Ocak - | 1 Ocak - |
| | referansları | 31.Mar.17 | 31.Mar.16 |
| Hasılat | 18 | 16.446.059 | 13.071.527 |
| Satışların maliyeti (-) | 18 | -5.165.134 | -4.605.015 |
| BRÜT KAR | | 11.280.925 | 8.466.512 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 19 | -3.781.626 | -2.077.740 |
| Pazarlama giderleri (-) | 19 | -110.159 | -158.034 |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 21 | 234.131 | 340.625 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 21 | -756.438 | -439.754 |
| ESAS FAALİYET KARI | | 6.866.833 | 6.131.609 |
| FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI | | 6.866.833 | 6.131.609 |
| Finansman gelirleri | 22 | 561.465 | 669.586 |
| Finansman giderleri (-) | 22 | -1.960.311 | -2.309.056 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI | | 5.467.987 | 4.492.139 |

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Ertelenmiş vergi gideri | 23 | -903.420 | -1.529.060 |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM | | | |
| KARI | | 4.564.567 | 2.963.079 |
| DÖNEM KARI | | 4.564.567 | 2.963.079 |
| Dönem Karının Dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 963.575 | 408.084 |
| Ana ortaklık payları | | 3.600.992 | 2.554.995 |
| Pay başına kazanç | 24 | 0,0692 | 0,0491 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| - Yeniden değerlendirilecek ölçüm kazançları/(kayıpları) | | 24.465 | -14.311 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar | | | |
| - Yabancı para çevrim farkları | | 3.672.173 | 1.378.698 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | | |
| | | 3.696.638 | 1.364.387 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | | |
| | | 8.261.205 | 4.327.466 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 963.575 | 932.829 |
| Ana ortaklık payları | | 7.297.630 | 3.394.637 |

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | |
|-----------|--|----------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 15.888.312 | 13.408.266 | |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a) | 265.818.341 | 265.113.055 | |
| C | İştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 16.723.400 | 15.202.400 | |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | - | - | |
| | Diğer varlıklar | | 18.493.157 | 10.516.352 | |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 Tebliğ Md.31 | 316.923.210 | 304.240.073 | |
| E | Finansal borçlar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 18.651.618 | 2.796.277 | |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | - | - | |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | - | - | |
| H | İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | - | - | |
| I | Özkaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 278.853.954 | 277.229.381 | |
| | Diğer kaynaklar | | 19.417.638 | 24.214.415 | |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 316.923.210 | 304.240.073 | |
| | | | | | |
| | Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | |
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | - | - | |
| A2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 2.775.356 | 754.264 | |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - | |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - | |
| B2 | Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | - | - | |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - | |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28 | - | - | |
| J | Gayrinakdi krediler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 3.500 | 3.500 | |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - | |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | - | - | |
| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |

| | | | | | |
|---|---|--------------------------------|--------|--------|------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - | Azami %10 |
| 2 | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b) | 83,87% | 87,14% | Asgari %51 |
| 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 10,29% | 9,40% | Azami %49 |
| 4 | Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - | Azami %49 |
| 5 | Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | - | - | Azami %20 |
| 6 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28 | - | - | Azami %10 |
| 7 | Borçlanma sınırı | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 6,69% | 1,01% | Azami %500 |
| 8 | Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 0,88% | 0,25% | Azami %10 |
| 9 | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | - | - | Azami %10 |

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz hisse senedinin 24 Nisan 2013 tarihinde borsada işlem görmeye başlamasından kısa bir süre sonra yurtdışı ekonomik gelişmeler ve yurtçinde yaşanan toplumsal olaylarla birlikte Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerde büyük kayıplar yaşanmış ve Şirketimiz hisse senedi performansı da bu gelişmelerden olumsuz olarak etkilenmiştir. 2013 Yılında 2.73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.03.2017 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,25 TL olarak gerçekleşmiştir.