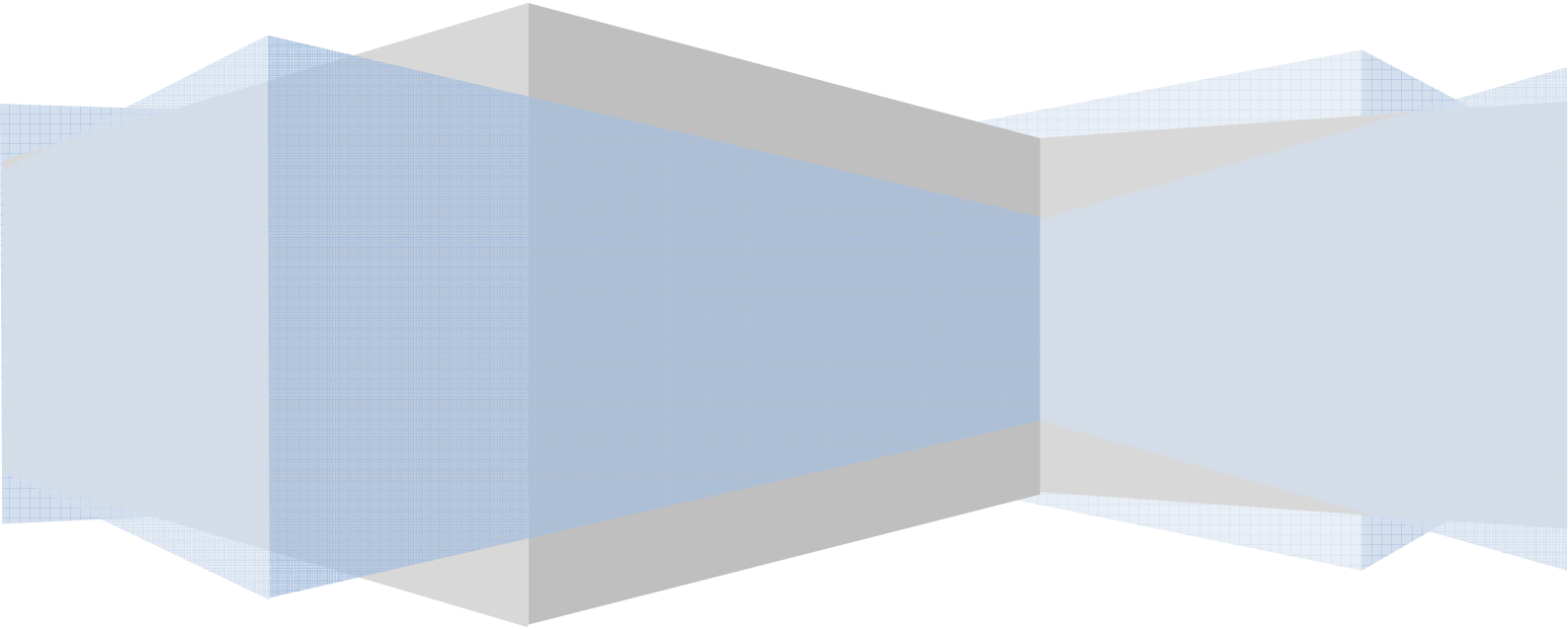




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2015 – 31.03.2015 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	3
1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
1.2. TARİHÇE.....	3
1.3. ORTAKLIK YAPISI.....	4
1.4. YÖNETİM KURULU.....	4
1.5. YATIRIM STRATEJİSİ.....	6
1.6. KOMİTELER.....	7
1.6.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	7
1.6.2. DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	7
1.6.3. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	7
1.7. PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	8
1.8. KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	8
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	9
2.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	9
2.2. DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	9
2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	10
2.4. ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	10
2.5. ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	10
2.6. DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	11
2.7. İŞTİRAKLER.....	11
2.7.1. SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ....	11
2.7.2. SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ....	11
2.7.3. DEKS LOJİSTİK VE YATIRIM A.Ş.....	11
2.8. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ.....	12
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	13
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	15
4.1. KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	15
4.2. 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	15
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	17
5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	17
5.2. KAR-ZARAR TABLOSU.....	19
5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	20
6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	21



# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1. 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 hukuk işleri 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

## 1.2. 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 2015 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 5 adet bina bulunmaktadır. Bunlardan dördü Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi'dir. Bunun yanı sıra 2014 yılı Ekim ayı içerisinde İkitelli'de Deposite Outlet ve Depo Merkezi'nin yanında bulunan "Deposite Sosyal Tesisleri"nin %48,65'i de 10.123.000 TL bedelle satın alınarak söz konusu taşınmaz portföye dahil edilmiştir. Ayrıca Şirket borsada işlem görmekte olan Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin çıkarılmış sermayesinin %3,64'üne, yine payları borsada işlem görmekte olan Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin %6,77'sine denk gelen paylara ve Deko Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin paylarının %53,6'sına sahip durumdadır. Deko Lojistik Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate GmbH 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.

### 1.3. 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	19.997.320	38,46%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	4,04%
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	10.381.342	19,96%
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.

### 1.4. 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 Delegesi, 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.

## **1.5. 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 büyümek 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 Sinpaş 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 için çalışmaktadır.

## **1.6. KOMİTELER**

### **1.6.1. 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.

### **1.6.2. 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.

### **1.6.3. 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.



## 1.7. 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.

## 1.8. 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 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.

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1. 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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	6.376	112.494
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.809.789	248.712.845
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	10.023.426	3.018.713	2.008.656	1.062.180	1.144.538	17.257.513
Doluluk Oranı (30.06.2013)	94%	100%	100%	100%	100%	97%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.721
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.538
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.765
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>142.034.243</b>	<b>24.724.697</b>	<b>17.946.482</b>	<b>9.930.540</b>	<b>10.123.962</b>	<b>204.759.925</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>10.023.426</b>	<b>1.811.228</b>	<b>1.140.968</b>	<b>807.257</b>	<b>556.818</b>	<b>14.339.696</b>

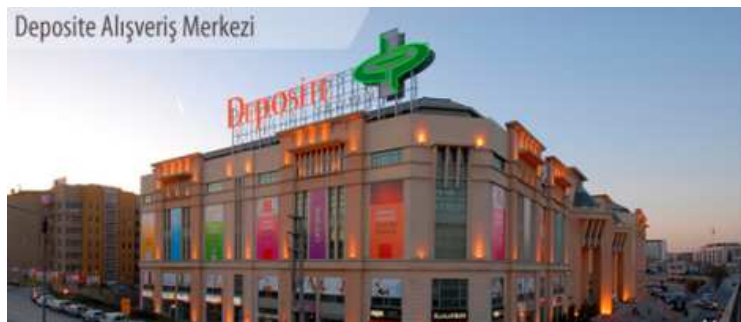
Şirket portföyünde bulunan gayrimenkuller dışında:

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 31.03.2015 tarihli borsa kapanış fiyatı 0,75 TL ve buna göre toplam değeri 16.391.195 TL'dir.

2) Borsada işlem gören 60.000.000 adet Saf GYO hissesine sahip durumdadır. Söz konusu hisseler Saf GYO'nun sermayesinin %6,77'sine denk gelmektedir. Söz konusu hisselerin 31.03.2015 tarihli borsa kapanış fiyatı 1,05 TL ve buna göre toplam değeri 63.000.000 TL'dir.

3) Ayrıca Şirketimiz Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş. unvanlı ve 250.000 TL sermayeli şirketin %53,6'sına, Deks Lojistik ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 25.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip durumdadır. Deks Lojistik kuruluşu akabinde 49.623.000 EUR kredi kullanarak OSWE'ye aktarmış ve OSWE bu finansmanla Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> 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 Lojistik şirketlerindeki iştiraki dolayısıyla, Şirketimiz söz konusu tesisin dolaylı olarak %50,4'üne sahip duruma gelmiştir.

### 2.2. DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR



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

İşletme ve yönetim hizmetleri grup firmalarımızdan olan Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, ikitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m<sup>2</sup>'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 konstrüksiyondur. Binada dört adet asansör bulunmaktadır ve bu asansörler bütün katlara hizmet sağlamaktadır. Ayrıca katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

### 2.3. ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



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

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

### 2.4. 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 m<sup>2</sup> 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.

### 2.5. 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.

## 2.6. 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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 22.447,94 m<sup>2</sup> yer almaktadır. Bina % 48,65 oranında Şirketimize aittir.

## 2.7. İŞTİRAKLER

### 2.7.1. 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](http://www.sinpasgyo.com.tr) adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 21.854.926 adet Sinpaş GYO payının 31.12.2013 tarihli borsa fiyatı olan 0,75 TL'ye göre toplam değeri 16.391.195 TL'dir

### 2.7.2. SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirketimiz payları Borsa İstanbul'da işlem gören Saf GYO'nun sermayesinin % 6,77'sine denk gelen paylarına sahip durumdadır. Saf GYO da Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Saf GYO'nun portföyünde Acıbadem Akasya Projesi, Rozi Fabrika Binası, Fecir İş Merkezi ve Mecidiyeköy İş Merkezi (5 Bağımsız Bölüm) bulunmaktadır. Saf GYO ile ilgili detaylı bilgiler [www.safgyo.com](http://www.safgyo.com) adresindeki web sitesinde yer almaktadır. Şirketimizin sahip olduğu 60.000.000 adet Saf GYO GYO payının 31.03.2015 tarihli borsa fiyatı olan 1,05 TL'ye göre toplam değeri 63.000.000 TL'dir

### 2.7.3. DEKS LOJİSTİK VE YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks Lojistik ve 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.'nin ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	134.000	54%
Avni Çelik	A	6.000	2%
Ahmet Çelik	A	5.000	2%
Ömer Faruk Çelik	A	5.000	2%
Bilgiç Ertürk	B	35.000	14%
Hüseyin Altaş	B	35.000	14%
Berkem Ertem	B	30.000	12%
<b>Toplam</b>		<b>250.000</b>	<b>100%</b>



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 Lojistik ve 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 Lojistik ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Şirketimizin Deks Lojistik'teki payının %53,6 ve Deks Lojistik'in OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %50,4 olmuştur.

## 2.8. DEĞERLEME RAPORLARININ ÖZETLERİ

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkullerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, tüm raporlarda değerlendirme tarihi 30.12.2014'tür. 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	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	53.368
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	23.958	20.924	8.430	22.448	173.715
Kiralanan Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	20.019	14.864	8.430	6.376	112.494
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.809.789	248.712.845
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	10.023.426	3.018.713	2.008.656	1.062.180	1.144.538	17.257.513
Doluluk Oranı (30.06.2013)	94%	100%	100%	100%	100%	97%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:						
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.974	2.157	4.870	3.301	42.721
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	14.375	11.881	6.407	10.921	141.538
Kiralanan Alan (m <sup>2</sup> )	62.805	12.011	8.439	6.407	3.102	92.765
<b>Satış Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>142.034.243</b>	<b>24.724.697</b>	<b>17.946.482</b>	<b>9.930.540</b>	<b>10.123.962</b>	<b>204.759.925</b>
<b>Kira Ekspertiz Değeri (TL)</b>	<b>10.023.426</b>	<b>1.811.228</b>	<b>1.140.968</b>	<b>807.257</b>	<b>556.818</b>	<b>14.339.696</b>

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

Gelir Yöntemi	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
Baz Alınan Alan (m <sup>2</sup> )	18,470	44,335	62,805	23.958	20.924	8.430	6,376
Birim Kira (Aylık)	20.50	10.30	13.30	10.50	8.00	10,50	14.96
Yıllık Kira	4.543.620	5.479.806	10.023.426	3.018.713	2.008.656	1.062.180	1.144.538
İskonto Oranı	7.50%	7.50%	7.50%	7.00%	7.00%	8.00%	5.50%
Sonuç	60.581.600	73.064.080	133.645.680	43.124.472	28.695.086	13.277.250	20.809.789
Emsal Karşılaştırma Yöntemi							
Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	97.955		97.955	23,958	20.924	8.430	22,448
Birim Fiyat	1.450		1.450	1.720	1.510	1.550	894

Sonuç	142.034.243	142.034.243	41.207.829	31.594.485	13.066.500	20.074.091
<b>Takdir Edilen Nihai Satış Değeri</b>	<b>142.034.243</b>	<b>142.034.243</b>	<b>41.207.829</b>	<b>31.594.485</b>	<b>13.066.500</b>	<b>20.809.789</b>

### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

2015 yılının ilk çeyreği küresel finans piyasalarındaki oynaklığın devam ettiği bir dönem olmuştur. Küresel para politikalarındaki farklılaşmanın sürmesi, normalleşme sürecine dair belirsizlikler ve iktisadi faaliyetteki zayıf seyir bu gelişmede etkili olmuştur. Bu çerçevede, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları zayıf seyretmiş ve döviz kuru oynaklıkları artmıştır. Benzer şekilde gelişmekte olan ülke risk primleri de dalgalı bir görünüm sergilemiştir. Bu dönemde, küresel büyüme zayıf seyretmeye devam etmiştir. Ülke grupları ayırımında bakıldığında gelişmekte olan ülkelerde küresel krizden sonraki hızlı toparlanma döneminin ardından büyüme oranlarının bir gerileme sürecine girdiği ve 2014 yılında kriz sonrası en düşük büyüme rakamlarına ulaşıldığı görülmektedir. Gelişmiş ülkeler grubunda, ABD görece olarak güçlü bir performans sergilemeye devam ederken, yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetinde sınırlı da olsa canlanma gözlenen Avrupa'da büyüme halen zayıf seyretmektedir. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, küresel iktisadi faaliyete dair çok sınırlı bir iyileşmeye işaret etmekte, Türkiye'nin dış talebi açısından oldukça önemli olan Avrupa ekonomisinde ise toparlanma belirtileri gözlenmektedir. Küresel piyasalarda yaşanan oynaklığın etkileri Türkiye ekonomisinde de gözlenmiş ve risk primi göstergeleri ile kurlarda dalgalanmalar yaşanmıştır. 2015 yılı ilk çeyreğinde, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) faiz oranlarında ölçülü indirimlere giderken, likidite politikasını sıkı tutmak suretiyle temkinli para politikası duruşunu sürdürmüştür. Çekirdek enflasyon göstergelerindeki iyileşme ile uyumlu olarak bir hafta vadeli repo ihale faiz oranı Ocak ayında yüzde 8,25'ten yüzde 7,75'e, Şubat ayında ise yüzde 7,5'e düşürülmüştür.

2015 yılının birinci çeyreğinde yıllık tüketici enflasyonu 2014 yılı sonuna kıyasla yaklaşık 0,6 puan azalarak yüzde 7,61 oranına gerilemiştir. 2014 yılının son çeyreğinde enflasyonu düşürücü etkisi belirgin biçimde hissedilen petrol fiyatlarının Şubat ayından itibaren artış göstermesiyle birlikte enerji grubu enflasyonundan gelen olumlu etki de bir miktar sınırlanmıştır.

2014 yılının ilk çeyreğinden itibaren yavaşlama eğilimine giren küresel iktisadi faaliyet, yılın geri kalanında da bu eğilimini devam ettirmiştir. Yılın geneline hâkim olan söz konusu yavaşlama eğilimi, son çeyrekte gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkeler kaynaklı gerçekleşmiş olsa da; ülkeler bazında bakıldığında büyüme performanslarında belirgin ayrışmaların devam ettiği görülmektedir. Gelişmiş ülkeler içerisinde, ABD güçlü büyüme performansı sergilemeye devam ederken, yılın son çeyreğinde iktisadi faaliyetinde sınırlı da olsa canlanma gözlenen Euro Bölgesi'nde büyümenin halen zayıf seyrettiğini söylemek mümkündür. Japonya'da süregelen resesyon ise küresel büyümeyi aşağı yönlü etkilemeye devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkeler grubunda yer alan başlıca ekonomilerde de yılın son çeyreğinde yavaşlama sürmüş; Rusya'da yıllık büyüme hızı sıfır düzeylerine yaklaşırken, Euro Bölgesi'nden gelen zayıf talep ve Rusya'daki gelişmelere paralel olarak, Doğu Avrupa ülkelerinin birçoğunda da iktisadi faaliyet zayıflamıştır. 2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, küresel iktisadi faaliyete dair çok sınırlı bir iyileşmeye işaret etmektedir.

Yılın ilk çeyreğinde, küresel iktisadi faaliyette ayrışmanın devam etmesi ve özellikle gelişmekte olan ülkelerde yavaşlamanın sürmesine karşın, Euro Bölgesi ve ABD'de toparlanmaya ilişkin kaygıların azalması ve Fed'in politika faizini artıracığına dair beklentilerin bir miktar ötelenmesi küresel risk iştahını olumlu etkilemiştir. ABD politika faizine ilişkin finansal piyasalardan elde edilen beklenti patikası, politika faizinin artmaya başlaması beklenen tarihin ötelendiğini göstermektedir. Olumlu seyreden küresel risk iştahına paralel olarak, yılın ilk çeyreğinde, küresel hisse senedi piyasaları genelinde bir değerlendirme eğilimi gözlenmiştir.

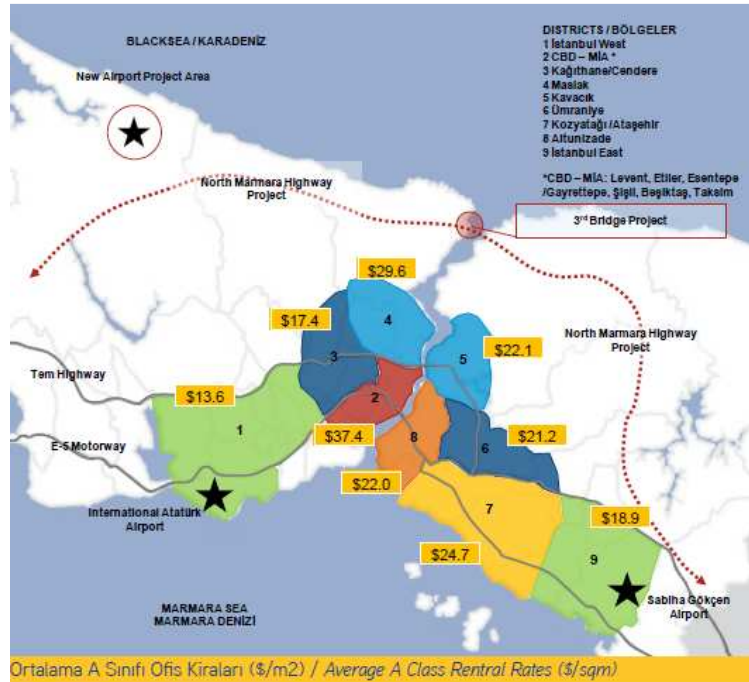
2015 yılının ilk çeyreğinde, gelişmiş ülke politikalarındaki belirsizlikten kaynaklanan oynaklık doğrultusunda piyasa faizlerinde artış gözlenmiştir. Bu dönemde Brezilya, Endonezya, Güney Afrika ve Türkiye'de bir önceki çeyrekte başlayan faizlerde artan oynaklık 2015 yılının ilk çeyreğinde de devam etmiştir. Ülke bazında değerlendirildiğinde Türkiye, beş yıl ve altı ay vadeli faizlerde en fazla artış gözlenen ülke olmuştur. Bu görece artışta, baz etkisinin yanı sıra, Türkiye'nin jeopolitik ve ekonomik risklerin yaşandığı bölgelere yakınlığı da rol oynadığı değerlendirilmektedir.

2015 yılının ilk çeyreğinde küresel finans piyasalarında döviz kurları ve sermaye akımlarında önemli ölçüde oynaklık kaydedilmiştir. Fed'in faiz artırımı sürecine dair belirsizlikler ve Euro Bölgesi'nde toparlanmaya ilişkin endişelerin devam etmesi, gelişmekte olan ülkelerde büyüme oranlarının beklentilerin altında kalması ve bazı jeopolitik gelişmelerden dolayı risk endeksleri dalgalı bir seyir izlemiştir. Fed'in para politikasında beklenen normalleşme süreci, diğer taraftan Euro Bölgesi ve Japonya'da ekonomiyi destekleyecek nicel genişleme politikalarının sürdürülmesi bu dönemde ABD dolarının birçok para birimine karşı belirgin şekilde değer kazanmasına neden olmuştur. Diğer taraftan, düşük seyreden ham petrol fiyatlarının Türkiye'nin enflasyon ve dış denge görünümüne olumlu katkı sağlaması, yüksek küresel belirsizlik ortamında Türkiye'ye ilişkin risk algılamasının yataya yakın seyretmesine yardımcı olmuştur. Bu gelişmeler neticesinde yurt içindeki finansal değişkenler de 2015 yılının ilk çeyreğinde oynak bir seyir takip etmiştir.

#### Gayrimenkul Piyasası

İnşaat sektörü 2014 yılında da büyümeye devam etmekle birlikte, 2013 yılına göre büyüme hızında yavaşlama görülmüştür. Ekonomideki büyümenin yavaşlamasıyla birlikte, inşaat ve gayrimenkul sektörlerindeki büyüme de yavaşlamıştır. 2013 yılında %7 büyüyen inşaat sektörü, 2014 yılının dokuz ayında 2,9 büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde inşaat sektöründeki büyümeye kentsel dönüşüm çalışmaları ve büyük altyapı projeleri katkı sağlamıştır.

İstanbul'da bulunan ofis alanları Anadolu Yakasında 5, Avrupa Yakasında 4 olmak üzere toplam 9 alt bölgede incelenmektedir. Bu bölgeler aşağıdaki haritada görülmektedir:



Kaynak / Source: Colliers International

İstanbul'daki A sınıfı toplam kiralanabilir ofis stoku 2014 yılı üçüncü çeyreğinde yayınlanan verilere göre %13,37 oranında artarak 2.286.570 m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 2015 yılı birinci çeyreğindeki ortalama kira rakamlarına bakıldığında Ümraniye, Kozyatağı/Ataşehir, Maslak ve Merkezi İş Alanı (MIA) bölgelerinde az oranda artış, Altunizade, İstanbul-Doğu, Kavacık ve İstanbul-Batı bölgelerinde az oranda azalış görülmektedir.

2014 yılı üçüncü çeyreğinde Asya ve Avrupa yakalarında sırasıyla %18,14 ve %19,06 olan A sınıfı ofis boşluk oranları 2015 birinci çeyreğinde %20,19 ve %21,67'ye yükselmiştir. Genel olarak boşluk oranlarının artması stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır. Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.369.534 m<sup>2</sup> ofis alanının %35'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde, %20'si MIA'da ve %22'si Kağıthane/Cendere'de, %10'u Maslak'ta, %9'u Ümraniye'de ve %3'ü de Altunizade'de inşa edilecektir.



İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasının mevcut durumuna bakıldığında toplam arzın %57'sini mevcut kiralanabilir/satılabilir stok ve %43'ünü lojistik firmalarına ait stok oluşturmaktadır. İnşaat ve planlama aşamasındaki projelere bakıldığında ise %72'sini inşaat aşamasındaki projeler ve %28'ini planlama aşamasındaki projeler oluşturmaktadır. İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasası toplam mevcut arz 6.709.984 m<sup>2</sup>, boş alanlar 1.091.338m<sup>2</sup> ve boşluk oranı %16'dır.

Kira açısından bakıldığında yüksek kira rakamı Samandıra bölgesinde gözlemlenmektedir. Bölgedeki arzın kısıtlı olması mevcut binaların kira rakamları yükselmiştir. Ayrıca, bölgenin şehir merkezine, otoyollara, üretim alanlarına, havaalanı ve limanlara yakınlığı yüksek kiralara neden olarak gösterilebilir. Silivri bölgesi ise söz konusu alanlara uzaklığı nedeniyle en düşük kira rakamına sahiptir. Çorlu ve Çerkezköy bölgeleri, Hadımköy ve Çatalca bölgelerinden sonra talep görmektedir. Çorlu bölgesi İstanbul'a daha yakın olmakla beraber, Çerkezköy Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan tesislerin kira rakamları Çerkezköy bölge ortalamasını yukarı çekmektedir

Ortalama birim metrekare arsa satış fiyatlarına bakıldığında Asya Yakası'nda Dudullu-Alemdağ bölgesi en yüksek değere sahiptir. Bölge, şehir merkezine yakın olması nedeniyle konum avantajına sahip olup, organize sanayi bölgesinde arsa fiyatları \$1.500/m<sup>2</sup>'yi bulmaktadır.

2014 yılsonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 2014 yılsonu itibariyle 9.218.820m<sup>2</sup> olup bu rakamın 2016 yılsonunda 12.304.463m<sup>2</sup>'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %25' ini oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %55'ini oluşturmaktadır. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre iller sıralamasında İstanbul, 269m<sup>2</sup> kişi ile ilk sırada yer almaktadır. İstanbul ilini, 249m<sup>2</sup> ile Ankara, 171m<sup>2</sup> ile Karabük illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Avrupa Birliği Ülkeleri'nin tamamı ele alındığında ortalama 268m<sup>2</sup>, Türkiye geneli için ise ortalama 120m<sup>2</sup>'dir. Son yıllarda organize perakende yatırımlarının artmasına rağmen, Türkiye geneli ortalaması Avrupa ortalamasının oldukça gerisindedir

**Kaynaklar:** 1) TCMB Yayınları

2) Colliers International "Turkey Real Estate Review-2015 İlk Yarı"

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1. 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 m<sup>2</sup> alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı ile bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır. Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde bir ofis binası inşa etmek için gerekli yapı ruhsatını almış olup çalışmalarına başlamıştır.

İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m<sup>2</sup> 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.

### 4.2. 2013 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2013 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 03.07.2014 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2013 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesine,

- Oluşan 2.032.687 TL tutarındaki net dönem karının 174.856,31 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılması, 936.000 TL'nin ortaklara, birinci temettü olarak nakden dağıtılması, kalan 921.830,69 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına,
- Yönetim Kurulu Üyeliğinden ayrılan Sn.Ömer Faruk Çelik'in yerine, Yönetim Kurulu Üyeliğine aranan Sn. Fatih Kıvanç'ın atanmasına ilişkin Yönetim Kurulu Kararının Genel Kurul'da yapılan oylama sonucunda oy birliği ile kabulüne,
- Sermaye Piyasası Tebliği ve Şirket Ana sözleşmesine istinade, Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Fatih Kıvanç,Sn. Mehmet Haluk Ötürk1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sn Akif Gülle ve Sn. Kerem Alkin'in 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine,
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için Önerilen Bağımsız Denetim Kuruluşu Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.'nin yapılan oylama sonucu bir yıl için seçilmesine,

karar verilmiştir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1. FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

			<i>Sınırlı İncelemeden Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
		<b>Dipnot Referans ları</b>	<b>Cari Dönem 31 Mart 2015</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>VARLIKLAR</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>			<b>95.127.434</b>	<b>25.504.941</b>
Nakit ve nakit benzerleri		5	3.064.142	4.567.582
Finansal yatırımlar		6	79.380.000	17.483.941
<b>Ticari alacaklar</b>		8	<b>3.988.596</b>	<b>17.483.941</b>
	- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8, 18	136.220	17.483.941
	- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		3.852.376	1.044.185
<b>Diğer alacaklar</b>			<b>1.199.956</b>	<b>2.036.694</b>
	- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	18	26.655	26.655
	- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.173.301	2.010.039
Peşin ödenmiş giderler		9	7.436.222	176.245
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar			45.897	43.527
Diğer dönen varlıklar			12.621	15.791
<b>Duran varlıklar</b>			<b>379.820.591</b>	<b>378.894.853</b>
<b>Diğer alacaklar</b>			-	574.718
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar			-	574.718
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		10	374.643.504	374.001.924
Maddi duran varlıklar			427.023	448.060
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			22.707	24.650
-Diğer maddi olmayan duran varlıklar			22.707	24.650
Ertelenmiş Vergi Varlığı		19	4.727.357	3.845.501
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>			<b>474.948.025</b>	<b>404.399.794</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			<b>76.138.373</b>	<b>164.574.584</b>
Kısa vadeli		7	12.202.178	146.598.165

borçlanmalar				
<i>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</i>	7	48.481.628	3.672.846	
<b>Ticari borçlar</b>	8	<b>11.298.796</b>	<b>11.624.895</b>	
	- İlişkili taraflara ticari borçlar	8, 18	8.908.816	9.449.825
	- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		2.389.980	2.175.070
<b>Diğer borçlar</b>		<b>608.674</b>	<b>2.108.363</b>	
	- İlişkili taraflardan diğer borçlar	18	122.445	1.376.405
	- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		486.229	731.958
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		80.000	58.647	
Kısa vadeli karşılıklar		-	<b>58.647</b>	
	- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar		-	34.150
	- Diğer kısa vadeli karşılıklar		-	347.770
Ertelenmiş gelirler		486.229	129.748	
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		3.219.818	-	
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>170.585.854</b>	<b>11.654.231</b>	
Uzun vadeli borçlanmalar	7	160.053.384	-	
<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>		-	<b>1.139.000</b>	
	- İlişkili taraflardan diğer borçlar		-	1.139.000
	- ilişkili olmayan taraflara diğer borçlar			
Uzun vadeli karşılıklar		47.025	29.366	
	- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	47.025	29.366	
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	10.485.445	10.485.865	
<b>Özkaynaklar</b>		<b>228.223.798</b>	<b>228.170.979</b>	
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>220.786.176</b>	<b>220.423.76</b>	
Ödenmiş sermaye	12	52.000.000	52.000.000	
Pay ihraç primleri		2.092.708	2.092.708	
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		(3.095)	(2.835)
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
	- Yabancı para çevrim farkları		227.086	(232.260)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.209.804	4.209.804	
Geçmiş yıl karları / (zararları)		162.356.344	132.748.278	
Net dönem karı / (zararı)		(96.671)	29.608.066	
<b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>		<b>7.437.622</b>	<b>7.747.218</b>	
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>474.948.025</b>	<b>404.399.794</b>	

## 5.2. KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2015 - 31 Mart 2015 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		<i>Sınırlı İncelemeden</i>	
		<i>Geçmiş</i>	<i>Geçmiş</i>
		<i>Cari Dönem</i>	<i>Geçmiş Dönem</i>
<b>Dipnot Referansları</b>		<b>01.01.- 31.03.2015</b>	<b>01.01.- 31.03.2014</b>
Hasılat	13	7.469.584	6.948.951
Satışların maliyeti (-)	13	(2.582.874)	(2.257.713)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>		<b>4.886.710</b>	<b>4.691.238</b>
Genel yönetim giderleri (-)	14	(1.418.753)	(2.609.502)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	14	(181.355)	(881.148)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		502.451	111.353
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(674.256)	(36.799)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>3.114.797</b>	<b>1.275.142</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	3.436.426
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>		<b>3.114.797</b>	<b>4.711.568</b>
Finansal gelirleri	16	110.641	362.554
Finansal giderler (-)	16	(4.513.981)	(7.965.882)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>		<b>(1.288.543)</b>	<b>(2.891.760)</b>
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	19	882.276	768.680
<b>Sürdürülen Faaliyetler Dönem Zararı</b>		<b>(406.267)</b>	<b>(2.123.080)</b>
<b>Dönem Karı/ Zararı</b>		<b>(406.267)</b>	<b>(2.123.080)</b>
<b>Dönem Karı/Zararının Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(309.596)	(605.873)
Ana Ortaklık Payları		(96.671)	(1.517.207)
<b>Pay başına kazanç / (kayıp)</b>	17	<b>(0,0019)</b>	<b>(0,0292)</b>
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		(260)	(2.275)
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar</b>			
Yabancı para çevrim farkları		459.346	1.325
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>		<b>459.086</b>	<b>(950)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>52.819</b>	<b>(2.124.030)</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(306.008)	(608.287)
Ana Ortaklık Payları		358.827	(1.515.743)

### 5.3. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>			
	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Mart 2014</b>	
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	80.972.570	20.552.608
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	204.789.504	204.759.924
C	C İştirakler	78.500	78.500
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	26.655	26.655
	<b>Diğer varlıklar</b>	<b>9.832.517</b>	<b>1.798.661</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>295.699.746</b>	<b>227.216.348</b>
E	Finansal borçlar	72.654.556	3.683.023
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-
G	Finansal kiralama borçları	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	72.654.556	3.683.023
I	Özkaynaklar	212.827.518	212.609.820
	Diğer kaynaklar	10.109.032	10.869.185
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>295.699.746</b>	<b>227.216.348</b>
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>			
	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Mart 2014</b>	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	1.592.570	3.068.667
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
C1	Yabancı iştirakler	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-
J	Gayrinakdi krediler	182.717.500	162.326.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	-	-

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	69%	90%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	27%	9%	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	0%	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	120%	78%	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	1%	1%	<%10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye Araçlr Yatırımları	0%	0%	<%10

## 6. 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 31.03.2015 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,34 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu dönem içerisinde Şirketimiz hisse senetlerinin BİST endeksleri ile karşılaştırmalı grafiği aşağıdaki gibidir:

