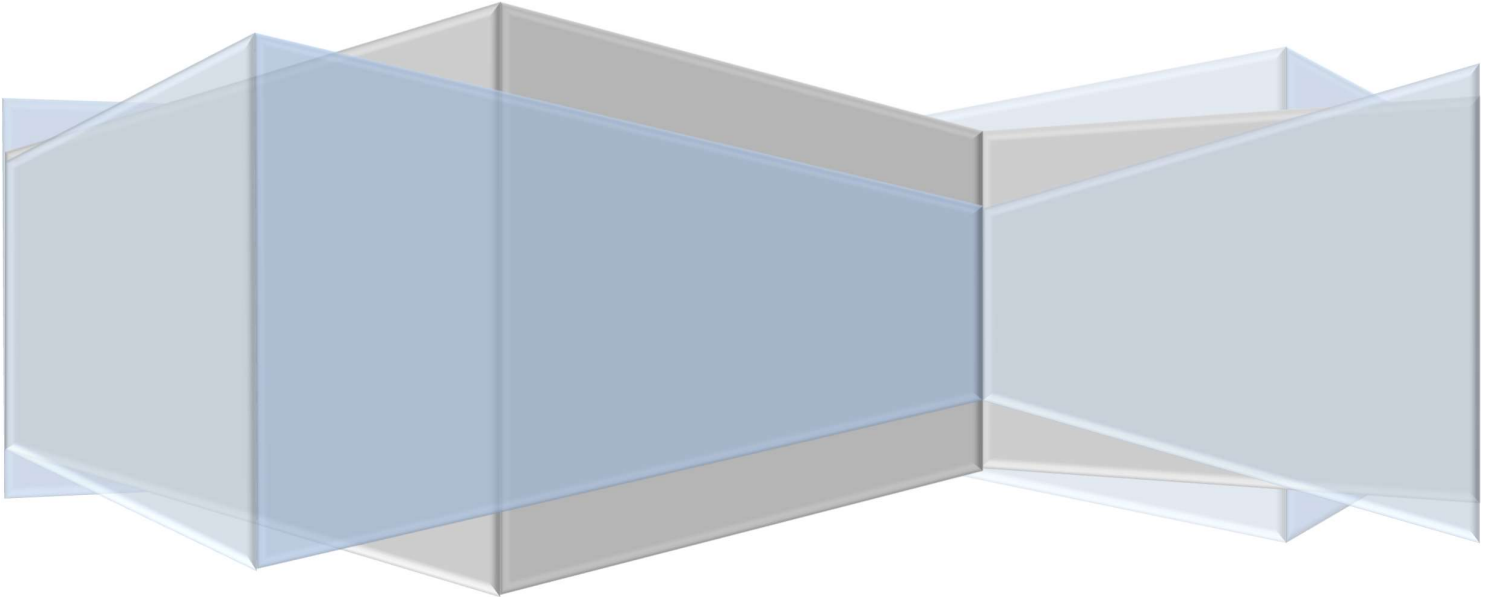




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2020 – 31.12.2020 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	4
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	5
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	7
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	8
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	8
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	9
2.7 İŞTİRAKLER.....	9
2.7.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	9
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	9
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	11
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	11
4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI.....	11
4.3 FİNANSŞEHİR ARSASI.....	12
4.4 2019 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	12
5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	12
5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	12
5.2 KAR-ZARAR TABLOSU.....	14

5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	15
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	16

# 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 44 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 5334 -5378  
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 Aralık 2020 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 Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahiptir. OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve yaklaşık 136.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 107.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır. Bununla birlikte şirketin İstanbul ili Ümraniye ve Beylikdüzü ilçelerinde satış amacıyla portföyüne kattığı ticari gayrimenkul projeleri devam etmektedir.

### 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	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	8.076.491	15,53%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	1.035.250	1,99%
Fatih Kıvanç	B	544.430	1,05%
Diğer	B	3.960.858	7,62%
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 2020 Yılı içerisinde 16 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 16 adet karara imza atmışlardır. 2020 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin bilgileri ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Haluk Öztürk	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Lütfi Akca	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Levent Yıldırım	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 Darende 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.

## Lütfi Akca, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1957 yılında Çorum İli Osmancık ilçesi' nde doğan Sn. Lütfi Akca 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi' nden "İnşaat Mühendisi" olarak mezun olmuştur. Yüksek Lisansını Çevre Mühendisliği dalında yapan Sn. Akca aynı bölümde doktorasını tamamladıktan sonra 1992 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği bölümünde docent doktor olmuştur. Aynı üniversitede 2001 yılında profesör doktor ünvanını alan Sn. Akca ayrıca ABD Cornell Üniversitesinde konuk bilim insanı olarak görev yapmıştır ve iyi derecede İngilizce bilmektedir. Sn. Akca 2007 yılında Çevre ve Orman Bakanlığı' nda Çevre Yönetimi Genel Müdürlüğü görevine başlamış, daha sonra 2010 yılında aynı bakanlık bünyesinde müsteşar olarak görev almıştır. 2016 yılına kadar bu görevine devam eden Sn. Akca 24 Haziran 2018 genel seçimlerinde Çorum İli Milletvekilliği için aday adayı olmuştur. 8 Ekim 2018 tarihinde Cumhurbaşkanlığına bağlı Yerel Yönetim Politikaları Kuruluna atanan sayın Akca evli ve 3 çocuk babasıdır.

## Levent Yıldırım, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1969 yılında Çorum'da doğdu. 1992 yılında Birpa A.Ş.' nde satış temsilcisi olarak başladığı iş hayatına, 1995 - 1997 yılları arasında Yimpaş A.Ş.' nde Satış Müdürü olarak devam etti. 1998 -2009 yılları arasında Turizm Bölgeler Müdürlüğü ve daha sonra Genel Müdürlük görevini yürüttüğü Aytaç Et A.Ş.' nden sonra 2012 yılına kadar Aytaç Şirketler Grubu İcra Kurulu Başkanlığı görevini yürütmüştür. 2012 Yılı Mayıs ayında 2 ortağıyla beraber Simitçi Dünyası markasıyla kurmuş olduğu Bistorya Gıda A.Ş.' nin Genel Müdürlük görevini yürütmektedir.

## 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 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 güvenlikli, 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.

## 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. 10.05.2018 tarihinde Kerem Alkin' in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği süresinin sona ermesi sebebi ile yerine seçilen Levent Yıldırım, Komiteye Başkanlık etmektedir.

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 kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin ve başkanlığını Levent Yıldırım, üyeliğini ise Altan Raşit Civan yürütmektedir. "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. Kerem Alkin in görev süresinin sona ermesi sebebi ile 10.05.2018 Tarihli ve 2018/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yerine Yönetim Kurulu üyelerimizden Levent Yıldırım atanmıştır.

### 1.6.4 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	212 258 2499
E-mail	fatih.dogan@servetgyo.com.tr	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

Pay Sahipleri ile 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.

### 1.7 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.

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet gayrimenkul ve inşaatı devam eden iki proje bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2020' dir. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Deposite A-5 ve A-6 Outlet ve Depo Merkezleri	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite A-7 Blok	Beylikdüzü Arsası	Ümraniye Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26.120	4.647	84.135
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.879	21.024	8.430	23.505	-	-	181.793
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	300.735.993	97.361.000	83.254.000	26.386.000	57.833.299	381.549.748	56.990.000	1.004.110.040
Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık/TL)	19.547.840	6.057.615	4.418.536	1.783.788	3.698.400	-	-	35.506.179
Doluluk Oranı (31.12.2020)	94%	100%	100%	100%	95%	-	-	97%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	100%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:								
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.966	2.164	4.870	3	15.410	4.647	59.478
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.503	11.973	6.407	11.435	-	-	146.273
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	300.735.993	58.416.600	47.413.153	20.053.360	28.135.900	72.513.343	56.990.000	584.258.349
Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık/TL)	19.547.840	3.634.569	2.518.566	1.355.679	1.812.216	0	0	28.868.869

### 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 Mülk Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. tarafından yapılmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli 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



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

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 22 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası

## 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 DEPOZİTE SOSYAL TESİS



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Depozite Sosyal Tesis 4 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır ve 22 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 23.505 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir.

## 2.7 İŞTİRAKLER

### 2.7.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Deko Yatırım A.Ş.' nin hisselerini diğer ortaklardan satın alarak DEKS'e %100 oranında iştirak etmiş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.' na başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, Kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS' i Kül halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, Frankfurt'ta bulunan ve portföyü, 242.399 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir.

Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen (106.774 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 183.306 m<sup>2</sup> kapalı alan) satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO' dur. Satış işlemi 2020 yılı içerisinde gerçekleşmiş ve satış tutarının tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Oswe' nin portföyünde kalan gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmekte olup, buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %66 seviyesindedir.

## 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

### 3.1 Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidilişle birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmüştür.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılının ilk ve ikinci yarısında ise ekonomide herhangi bir değişim görülmemiştir. 2020 yılında ise baş gösteren pandemi nedeni ile küresel boyutta durgunluk yaşanmaktadır.

### **3.2 Gayrimenkul Sektörü:**

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde

4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde

5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.



2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirus etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir. Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

## **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 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 27.000.000,00 TL üzerinde gerçekleşeceği hesaplanmıştır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmış, zemin çalışmaları bittikten sonra yüklenici Sinpaş Yapı tarafından inşaata devam edilmiştir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla inşaat tamamlanmış olup, idari süreçler henüz tamamlanmadığı için bina Servet GYO A.Ş. portföyüne dahil edilmemiştir. Gayrimenkul için şu ana kadar şirket tarafından ödenen tutarın toplamı; 27.259.240 TL dir.

### **4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI**

2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 26.120 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. 31.12.2020 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 121.722.000 TL projenin net bugünkü hasılat değeri ise 429.296.837 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 88.315.831 TL olarak hesaplanmıştır 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi

ile lanse edilmiş olup 31.12.2020 tarihi itibariyle projede ön satışlar devam etmekte olup, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır.

### 4.3 FİNANSŞEHİR ARSASI

Şirketimiz 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m<sup>2</sup> arsayı portföyüne katmıştır. Sinpaş ile Taşınmaz'ın evvelki hissedarlarından Remzi Demirlikan arasında 10.05.2017 tarihinde akdedilmiş olan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca Remzi Demirlikan Taşınmaz'da sahip olduğu 11084/240000 (yaklaşık %4,62) oranındaki hissesini Sinpaş'a devretmiş ve Sinpaş ise bunun karşılığında Remzi Demirlikan'a bu hisseye tekabül eden yapı alanının %50'sine (taşınmaz üzerinde inşa edilecek toplam yapı alanının yaklaşık %2,31'ine) tekabül eden büyüklükte bağımsız bölüm vermeyi taahhüt etmiş olup, Sinpaş' ın anılan sözleşmeden kaynaklanan tüm hak ve yükümlülükleri de Taşınmaz ile birlikte devralınmıştır. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve bugüne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş'ın Remzi Demirlikan'a karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak KDV ve vade farkı hariç 55.160.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz bu arsa üzerinde, 20.500 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahip Perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan bir proje ile inşaat çalışmalarına başlamış olup, söz konusu alanda inşa edilecek bağımsız bölümlerden 1.217,90 m<sup>2</sup> lik kısmı için perakende sektörünün önde gelen markalarından biri ile 20.000.000,00 TL bedelli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Güncel değerlendirme raporumuza göre projenin bugünkü değeri 56.990.000 TL olarak takdir edilmiştir.

### 4.4 2019 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2019 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 04.06.2020 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2019 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, 2019 yılı dönem karının dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılmasına,
- 2019 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2020 yılı bağış ve yardımları için üst sınıırın, Şirketin 31.12.2019 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 Levent Yıldırım ve Lütfi Akca' nın ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.' nin Genel Kurul'un onayıyla 2020 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Aralık 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2020	31.12.2019
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>1.470.437.283</b>	<b>94.562.889</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	36.463.678	9.656.422
Finansal yatırımlar	7	1.216.066.500	-
Ticari alacaklar		100.224.322	44.673.490
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10, 38	6.170.580	2.184.591
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	94.053.742	42.488.899
Diğer alacaklar		1.360.803	494.064
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 38	-	62.000
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	1.360.803	432.064
Peşin ödenmiş giderler		105.735.957	35.984.634
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15, 38	93.127.665	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	12.608.292	35.984.634
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	26	-	-
Diğer dönen varlıklar	27	10.586.023	3.754.279
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.162.932.427</b>	<b>1.035.817.608</b>
Ticari alacaklar	10	6.849.431	19.299.508
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10, 38	6.849.431	19.299.508
Finansal yatırımlar	7	96.000	96.000
Stoklar	13	106.680.825	66.601.566
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	988.556.838	947.882.740
Maddi duran varlıklar	18	59.858.052	188.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	803.124	1.710.682
Maddi olmayan duran varlıklar	20	34.099	38.201
Peşin ödenmiş giderler		54.058	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	54.058	-
Ertelenmiş vergi varlığı	36	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.633.369.710</b>	<b>1.130.380.497</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>474.751.813</b>	<b>165.463.507</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		37.161.924	43.353.498
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç, kısa vadeli kısımları	8, 38	8.144.607	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç, kısa vad. kısmı 8	8	29.017.317	43.353.498
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8	71.763	242.571
Ticari borçlar		53.038.653	80.428.753
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10, 38	15.713.686	24.143.189
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	37.324.967	56.285.564
Diğer borçlar		18.691.694	18.514.075
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11, 38	5.073.902	1.861.676
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	13.617.792	16.652.399
Ertelenmiş Gelirler		137.138.749	20.158.464
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15, 38	566.445	1.000.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	136.572.304	19.158.464
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21	87.565	107.580
Dönem karı vergi yükümlülüğü		224.467.788	1.265.476
Kısa vadeli karşılıklar		4.093.677	1.393.089
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23	143.362	300.171
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	3.950.315	1.092.918
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>471.189.296</b>	<b>404.185.547</b>
Uzun vadeli borçlanmalar		270.743.558	230.917.234
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8, 38	46.099.203	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8	224.644.355	230.917.234
Uzun vadeli kiralama işlemleri	8	705.101	1.533.519
Ticari borçlar		54.822.800	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10, 38	54.822.800	-
Diğer borçlar		1.636.493	1.114.737
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	1.636.493	1.114.737
Uzun Vadeli Karşılıklar		308.995	246.337
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	25	308.995	246.337
Ertelenmiş gelirler		61.139.272	96.570.572
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	61.139.272	96.570.572
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	36	81.833.077	73.803.148
<b>Özkaynaklar</b>		<b>1.687.428.601</b>	<b>560.731.443</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>1.600.853.251</b>	<b>548.377.897</b>
Ödenmiş sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	28	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		14.295	-5.994
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28	14.295	-5.994
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		272.452.453	83.241.693
- Yabancı para çevrim farkları		272.452.453	83.241.693
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Diğer		-40.389.172	-
Geçmiş yıl karları	28	405.703.676	353.347.398
Net dönem karı	37	903.633.477	52.356.278
Kontrol gücü olmayan paylar	28	86.575.350	12.353.546
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>2.633.369.710</b>	<b>1.130.380.497</b>



## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2020 – 31 Aralık 2020 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot	1.01.2020	1.01.2019
		31.12.2020	31.12.2019
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	29	1.306.523.519	96.129.262
Satışların Maliyeti (-)	29	-201.522.604	-35.499.366
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>1.105.000.915</b>	<b>60.629.896</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	-2.536.911	-6.365.793
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	-20.621.117	-15.199.091
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	7.215.949	1.923.416
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	-9.381.943	-9.681.210
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>		<b>1.079.676.893</b>	<b>31.307.218</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	88.904.215	48.017.379
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>1.168.581.108</b>	<b>79.324.597</b>
Finansman Gelirleri	34	10.197.952	355.373
Finansman Giderleri (-)	34	-29.919.839	-23.162.086
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ / (ZARARI)</b>		<b>1.148.859.221</b>	<b>56.517.884</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>-183.081.222</b>	<b>-3.677.063</b>
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	-199.699.692	-1.207.840
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	16.618.470	-2.469.223
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / (ZARARI)</b>		<b>965.777.999</b>	<b>52.840.821</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>			
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>965.777.999</b>	<b>52.840.821</b>
<b>DÖNEM KARİ / (ZARARI)</b>		<b>965.777.999</b>	<b>52.840.821</b>
<b>Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		<b>62.144.522</b>	<b>484.543</b>
Ana Ortaklık Payları		<b>903.633.477</b>	<b>52.356.278</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	<b>17,3776</b>	<b>1,0069</b>
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
<b>DIĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>		<b>189.210.760</b>	<b>37.070.135</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		20.289	18.429
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
Yabancı Para Çevrim Farkları		189.210.760	37.051.706
<b>DIĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>189.231.049</b>	<b>37.070.135</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>1.155.009.048</b>	<b>89.910.956</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		<b>62.144.522</b>	<b>484.543</b>
Ana Ortaklık Payları		<b>1.092.864.526</b>	<b>89.426.413</b>

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Aralık 2020 itibariyle 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)	3.229.956	2.329.416
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	591.696.052	472.460.405
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	193.891.642	52.274.556
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	62.000
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>257.242.565</b>	<b>96.828.093</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.046.060.215</b>	<b>623.954.470</b>
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	43.922.587
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	54.243.810	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	423.255.016	403.178.369
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>568.561.389</b>	<b>176.853.514</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.046.060.215</b>	<b>623.954.470</b>
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri 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)	3.026.930	2.266.833
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	30.516.000	23.118.500
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)	56,56%	75,52%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	18,84%	8,75%	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	12,82%	10,89%	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)	0,29%	0,37%	Azami %10
9	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.12.2020 tarihli borsa kapanış fiyatı 78,40 TL olarak gerçekleşmiştir.

