

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının (birlikte 'Grup' olarak anılacaktır) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 19 Ağustos 2019 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim Grubunun, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Metin ETKİN

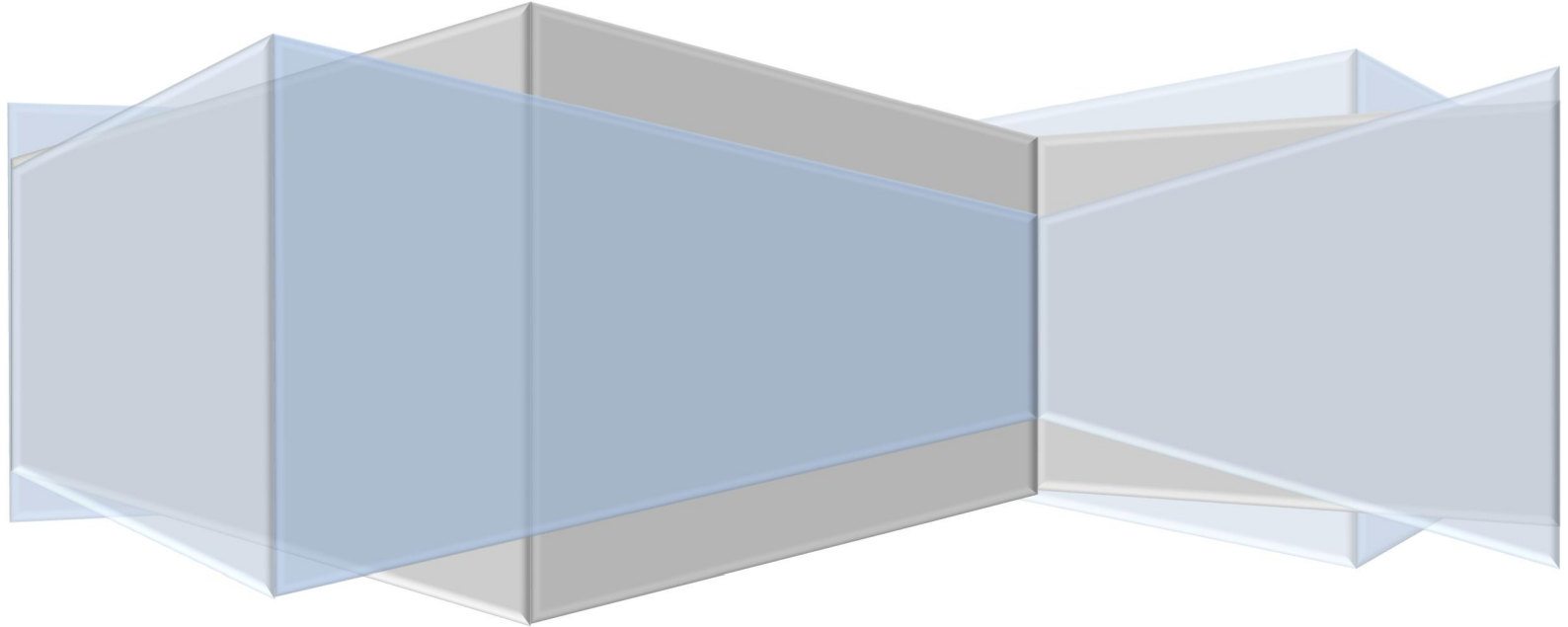
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2019



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

01.01.2019 – 30.06.2019 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 DEKS YATIRIM A.Ş.....	9
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	10
3.1 İNŞAAT SEKTÖRÜ.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
3.2 OFİS PİYASASI.....	10
3.3 SANAYİ VE LOJİSTİK PAZARI.....	10
3.4 PERAKENDE PİYASASI.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	12
4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI.....	12
4.3 2017 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	13

5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	13
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	13
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU	15
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	16
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	17

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 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.

30 Haziran 2019 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 Deks Yatırım A.Ş. unvanlı ve 13.050.000 TL sermayeli şirketin paylarının %77,29' una sahip durumdadır. Deks Yatırım ise Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahip olup, OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.000 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	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Berrin Çelik Ercivelek	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	1.873.210	3,60%
Fatih Kıvanç	B	544.430	1,05%
Fatma Zerrin Kıvanç	B	276.491	0,53%
Diğer	B	3.122.898	6,01%
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	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 Osmaniye 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 doçent 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 büyütmek amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı içerisinde halka arzını da gerçekleştirmiş olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

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

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

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

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

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

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 kaldırmaya 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 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.

1.7 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 bir proje bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2018' dir. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar	Çelik & Törün Endüstri Merkezi	Çelik & Özer İş Merkezi	Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	Deposite Sosyal Tesisleri	Beylikdüzü Arsası	Toplam
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26,120	79,866
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	30.879	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	234,900,000	65,921,000	64,500,000	20,405,000	42,617,000	73,016,949	501,359,949
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	16,309,00	4,857,000	3,856,252	1,556,000	2,969,000	-	29,547,252
Doluluk Oranı (31.12.2017)	94%	100%	100%	100%	43%	-	87%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m ²)	26.418	5.966	2.164	4.870	3,301	15.410	58,415
Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	97.955	18.503	11.973	6.407	11.435	-	146,269
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	234,900,000	39,499,863	36,734,000	15,500,000	20,733,000	43,080,000	390,446,863
Kira Ekspertiz Değeri (TL)	16,309,000	2,910,314	2,196,136	1,181,988	1,444,419	-	24,041,856

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, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Binamız 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1.bodrum kat, zemin kat ve 1.kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür. Binadaki araç kapasitesi 2.bodrum kat ve çatı kat toplam olmak üzere 442'dir. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik 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 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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 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 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir.

2.7 İŞTİRAKLER

2.7.1 DEKS YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m² arsa üzerinde 291.000 m² kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks Yatırım Anonim Şirketi"ne %53,6 oranında iştirak etmeye karar vermiştir. Bu kapsamda, Deks A.Ş. 250.000 TL sermayeli olarak kurulmuş ve kuruluşu 02.12.2013 tarihinde ticaret siciline tescil edilmiştir. Deks A.Ş. 13.05.2016 tarihli Genel Kurulu'nda sermayesinin 6.250.000 TL'na çıkarılmasına karar vermiştir. Şirketimizin bu sermaye içerisinde yer alan 3.350.000 TL lik hissesi; Kasım 2016 döneminde diğer ortaklardan almış olduğu hisselerle beraber toplam 4.225.000 TL yükselerek, %67,60 olmuş, 24.08.2017 tarihinde yapılan Genel Kurul da alınan karar istinaden artırılan sermayeye katılarak, Deks Yatırım A.Ş. 'nin % 72,4 oranında ortağı haline gelmiştir. 28.08.2018 tarihinde yapılan hisse alımı sonunda Şirketin Deks Yatırım A.Ş.'ndeki ortaklık payı %77,29 olmuştur. Deks Yatırım A.Ş.'nin 30.06.2019 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	6.994.800	53,60%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	3.091.336	23,69%
Avni Çelik	A	574.200	4,40%
Avni Çelik	B	40.800	0,31%
Ahmet Çelik	A	261.000	2,00%
Ahmet Çelik	B	18.545	0,14%
Hüseyin Altaş	B	1.808.318	13,86%
HA Real Estate GMBH	B	261.000	2,00%
Toplam		13.050.000	100%

Deks Yatırım A.Ş. Şirketimiz ve diğer yatırımcıların, Almanya'da bulunan Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise birlikte yatırım yapmalarını sağlamak üzere kurulmuştur. Bu yatırımdaki esas amaç, ortaklarımızla birlikte söz konusu tesisin mülkiyetine sahip olmak ve söz konusu tesisten kira geliri elde etmektir. Bu amaca ulaşmak için çeşitli finansal ve yönetsel ihtiyaçlar nedeniyle biri Almanya'da (OSWE Real Estate GmbH) ve biri Türkiye'de (Deks Yatırım A.Ş.) kurulan iki adet özel amaçlı şirket (SPV) oluşturulmuş ve satın alma işlemi bu şirketler üzerinden dolaylı olarak gerçekleştirilmiştir. Diğer bir deyişle OSWE söz konusu tesisin mülkiyet haklarını satın almış, Deks A.Ş. ise OSWE'nin hisselerini satın almıştır. Böylece Şirketimiz ve diğer yatırımcılar dolaylı olarak Neckermann Areal Frankfurt isimli tesise yatırım yapmış bulunmaktadır. Bugün itibarıyla; şirketimizin Deks A.Ş.'deki payının %77,29 ve Deks A.Ş.'nin OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %72,65 olmuştur.

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

3.1 MEVCUT GÖRÜNÜM

FED'in 2019 yılı itibariyle faiz artırımlarına ara vererek, önümüzdeki süreçte tekrar faiz indirimine başlama sinyali vermesi ve Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) da gerekli görülmesi halinde ilave parasal genişlemeye gidebileceklerini ifade etmesiyle Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesi beklenmektedir. FED ve ECB'nin hamleleriyle 2013 yılından beri devam eden küresel parasal sıkılaştırma politikasının sonlanmasıyla, Türkiye'de kur üzerindeki küresel para sıkılaştırma kaynaklı olumsuz etkinlerin önümüzdeki süreçte ortadan kalkması beklenmektedir.

Türkiye ekonomisi 2018 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %2,6 oranında büyüdü. 2019 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,6 oranında daraldı.

Maliye ve para politikasının Türk Lirası'ndaki keskin düşüşleri önlemesi ve şirket borçlarının yeniden yapılandırılmasının finansal sistemin ciddi zarara uğramasını engellemesi şartıyla; 2020 yılında iç talebin kademeli olarak iyileşmesi ve net ihracattaki gücün artması ile ekonominin toparlanmaya başlayacağı ve 2020 yılında ekonomik büyümenin %1,6 seviyesinde olması beklenmektedir.

3.2 OFİS PİYASASI

Ofis kiralarında TL bazında yaşanan artış 2019 yılı ilk yarı itibariyle de devam etmektedir. 2019 yılı ilk yarısında İstanbul genelinde A Sınıfı binaların ortalama kirası 106TL/m²/ay olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı ikinci yarısıyla karşılaştırıldığında Türk Lirası cinsinden kiralar %6 oranında, ABD Doları cinsinden kiralar ise %2 oranında artmıştır.

2019 yılının ilk yarısında İstanbul Batı bölgesinde A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında değişmezken; ortalama kira rakamının en fazla arttığı bölgeler %12 oranı ile Maslak ve Kağıthane/Cendere olmuştur.

A sınıfı ofislerdeki ortalama boşluk oranı İstanbul genelinde 2019 yılının ilk yarısında 2018 yılı ikinci yarısına göre düşüş göstererek %33,42 olarak gerçekleşmiştir.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 549.262m² ofis alanı bulunmaktadır. Stoka eklenecek bu ofis alanının %55'i Kozyatağı/Ataşehir, %28'i MİA, %15'i Maslak ve %2'si Kağıthane/Cendere bölgelerinde bulunmaktadır.

2019 yılı sonunda İstanbul ofis bölgelerinde A sınıfı ofislerin TL bazında ortalama kira rakamlarının artacağını ve boşluk oranlarındaki azalmanın devam edeceği tahmin edilmektedir. A sınıfı ofislerin getiri oranlarının kısa vadede sabit kalacağı tahmin edilmektedir.

3.3 ENDÜSTRİYEL PİYASASI

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir.

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %51'i kiralanabilir alandan oluşmaktadır.

Toplam 3.905.332m² büyüklüğündeki kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %12'dir.

2018 yılı ikinci yarısına göre, Dudullu, Silivri, Esenyurt-Kıraç, Dilovası, Çerkezköy ve Çorlu bölgelerinde boşluk oranlarında değişim olmazken, Tuzla ve Gebze bölgelerinde az miktarda artış görülmüştür. Boşluk artışlarının temel sebebi yapılan yeni tesisler dolayısıyla bölgelerdeki artan arza karşı stok erimesinin sınırlı kalmasıdır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre Dudullu bölgesinde ortalama tesis kira rakamlarında yapılan son kiralama işlemleriyle beraber artış görülürken diğer tüm bölgelerde sınırlı artış ve azalışlar gözlenmiştir.

2019 yılı sonunda lojistik ve endüstriyel tesis kiralalarının TL bazında ortalama kira rakamlarının artacağı ve kısa vadede Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranlarının %9,5 seviyelerinde kalacağı tahmin edilmektedir.

3.4 PERAKENDE PİYASASI

2019 yılı ilk yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 420 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 12.821.719m² büyüklüğündedir. Toplam kiralanabilir alan 2018 yılı sonuna göre %0,4 oranında artış göstermiştir.

2018 yılı içerisinde 19 adet, 2019 yılı ilk yarısında ise 3 adet alışveriş merkezi açılmıştır. 2021 yılı sonuna kadar 32 ilde, 62 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.633.791m²'ye ulaşması beklenmektedir.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2019 yılı ilk yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 156m² düzeyine ulaşmıştır.

Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Nevşehir illeri dikkat çekmektedir. Ankara ve

İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 287m² ile üçüncü sırada yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 10. sıradadır.

Türkiye'nin toplam nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %49'unu oluşturmaktadır. İstanbul'da toplam 121 adet AVM bulunurken 2021 yılı sonuna kadar bu stoka eklenecek olan 11 yeni AVM bulunmaktadır. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı, 2019 yılı ilk yarı itibariyle %8,25 tir.

Talep

Nisan 2019 verilerine göre, ziyaret sayısı endeksinde bir önceki yılın aynı ayına göre düşüş görülmektedir.

Alışveriş merkezi Ciro Endeksi Nisan 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayına göre %14 oranında artarak 281 puana ulaşmıştır.

Alışveriş Merkezi ziyaret sayısı endeksinde düşüş görülmesine rağmen ciro endeksinde artış görülmektedir.

Bunun sebebi artan enflasyonla birlikte aynı ürünlerdeki fiyat artışının yansımaları olarak gösterilebilir.

Kaynak: Colliers International

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. 30.06.2019 tarihi itibarıyla inşaat tamamlanmış olup, 2019 yılı içerisinde idari süreçlerin tamamlanarak binanın Servet GYO A.Ş. portföyüne dahil edilmesi planlanmaktadır. 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 30.186 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca geliştirilecek projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilecek olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır. 31.12.2018 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 73.016.949 TL projenin değeri ise 300.764.000 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 43.080.000 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 30.06.2019 tarihi itibarıyla projede ön satışlar devam etmekte olup, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır.



4.3 2018 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2018 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 25.04.2019 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2018 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- 2018 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan (TMS) göre oluşan **49.649.296,63 TL**, net dönem karından yasal kayıtlara göre dağıtılabilecek azami temettü tutarı olan **2.768.016,33 TL**'nin nakden dağıtılmasına,
- 2018 yılında yapılan bağış ve yardımların müzakere edilerek 2019 yılı bağış ve yardımları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2018 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 2019 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.
-

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2019 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	30.Haz.19	31.Ara.18
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		72.224.658	81.820.390
Nakit ve nakit benzerleri	4	7.641.611	4.136.799
Finansal yatırımlar	5	-	
Ticari alacaklar	7	30.357.635	41.441.410
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25	3.389.186	1.847.498
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	26.968.449	39.593.912
Diğer alacaklar	8	490.788	2.468.684
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		62.000	76.384
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		428.788	2.392.300
Peşin ödenmiş giderler	9	30.599.396	30.058.970
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23	-	-
Diğer dönen varlıklar	16	3.135.228	3.714.527
Duran varlıklar		973.119.305	901.162.147
Ticari alacaklar	7	33.525.650	23.876.862
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	33.525.650	23.876.862
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000

Stoklar	11	50.000.931	39.210.164
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	888.013.789	836.237.664
Maddi duran varlıklar		209.780	221.554
Kullanım Hakkı Varlıkları		1.242.149	-
Maddi olmayan duran varlıklar		31.006	32.654
Peşin ödenmiş giderler	9	-	1.487.249
Ertelenmiş vergi varlığı	23	-	-
Toplam varlıklar		1.045.343.963	982.982.537
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		107.304.771	164.516.011
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	42.239.058	72.249.265
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	6	404.221	-
Ticari borçlar	7	32.477.885	19.079.539
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	11.381.024	6.424.375
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	21.096.861	12.655.164
Diğer borçlar	8	6.582.246	60.681.787
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		6.426.271	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		155.975	-
Ertelenmiş Gelirler		12.099.576	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	139.994	91.544
Kısa vadeli karşılıklar	15	362.232	2.753.545
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	284.247	226.029
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	77.985	2.527.516
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23		-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	12.999.559	9.660.331
Uzun vadeli yükümlülükler		435.635.401	323.733.956
Uzun vadeli borçlanmalar	6	238.512.280	164.164.843
Uzun vadeli kiralama işlemleri	6	887.334	-
Ticari borçlar	7	315.058	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	315.058	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	8	26.805.359	803.776
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		26.805.359	803.776
Uzun Vadeli Karşılıklar		210.223	158.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	210.223	158.013
Ertelenmiş gelirler	16	98.398.282	94.078.294
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	70.431.609	64.529.030
Özkaynaklar		502.403.791	494.732.570
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		455.814.094	447.794.590
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000	52.000.000

Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		5.916	-24.423
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	18	5.916	-24.423
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		61.511.714	46.189.987
-Yabancı para çevrim farkları		61.511.714	46.189.987
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	5.346.534	5.199.245
Geçmiş yıl karları		342.189.784	293.291.207
Net dönem karı		-7.332.562	49.045.866
Kontrol gücü olmayan paylar		46.589.697	46.937.980
Toplam kaynaklar		1.045.343.963	982.982.537

5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2019 – 30 Haziran 2019 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmemiş	Geçmiş	Geçmemiş
		Cari Dönem	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
		30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	44.917.098	23.527.615	42.710.844	22.371.280
Satışların Maliyeti (-)	19	-19.837.167	-9.884.262	-15.686.848	-9.322.615
BRÜT KAR / (ZARAR)		25.079.931	13.643.353	27.023.996	13.048.665
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	-4.892.503	-407.422	-2.807.939	-2.501.106
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	-7.013.293	-3.149.555	-4.820.774	-766.121
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		788.175	634.703	728.746	154.713
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		-8.859.149	-7.159.462	-435.532	-368.537
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		5.103.161	3.561.617	19.688.497	9.567.614
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		5.103.161	3.561.617	19.688.497	9.567.614
Finansman Gelirleri		-	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	-11.664.009	-4.376.468	-8.919.922	-5.530.925
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		-6.560.848	-814.851	10.768.575	4.036.689
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)					
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	23	-	-	-	46.147
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	23	-1.119.997	-577.941	-1.512.758	-757.073

SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		-7.680.845	-1.392.792	9.255.817	3.325.763
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)					
DÖNEM KARI / (ZARARI)		-7.680.845	-1.392.792	9.255.817	3.325.763
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-348.283	-63.346	2.009.551	1.061.265
Ana Ortaklık Payları		-7.332.562	-1.329.446	7.246.266	2.264.498
Pay Başına Kazanç		-0,141	-0,0256	0,1394	0,0435
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-0,141	-0,0256	0,1394	0,0435
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç					
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		30.339	27.889	-10.018	-13.206
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Yabancı Para Çevrim Farkları		15.321.727	6.796.555	19.653.523	11.629.747
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		15.352.066	6.824.444	19.643.505	11.616.541
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.671.221	5.431.652	28.899.322	14.942.304
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-348.283	-63.346	8.287.055	7.338.768
Ana Ortaklık Payları		8.019.504	5.494.998	20.612.267	7.603.536

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Haziran 2019 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)	5.949.734	2.747.778
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	406.752.949	386.577.027
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	49.310.693	49.310.693
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	772.140	329.308
	Diğer varlıklar		96.956.130	91.738.356
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	560.272.348	530.703.162
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	45.969.688	30.395.063
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-

H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	354.432.317	360.970.228
	Diğer kaynaklar		159.870.343	139.337.871
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	560.272.348	530.703.162
	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)	5.949.734	2.747.778
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.003.500	3.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	74,47%	72,84%	Azami %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	10,12%	9,81%	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	12,97%	8,42%	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)	1,09%	0,52%	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 30.06.2019 tarihli borsa kapanış fiyatı 4,49 TL olarak gerçekleşmiştir.