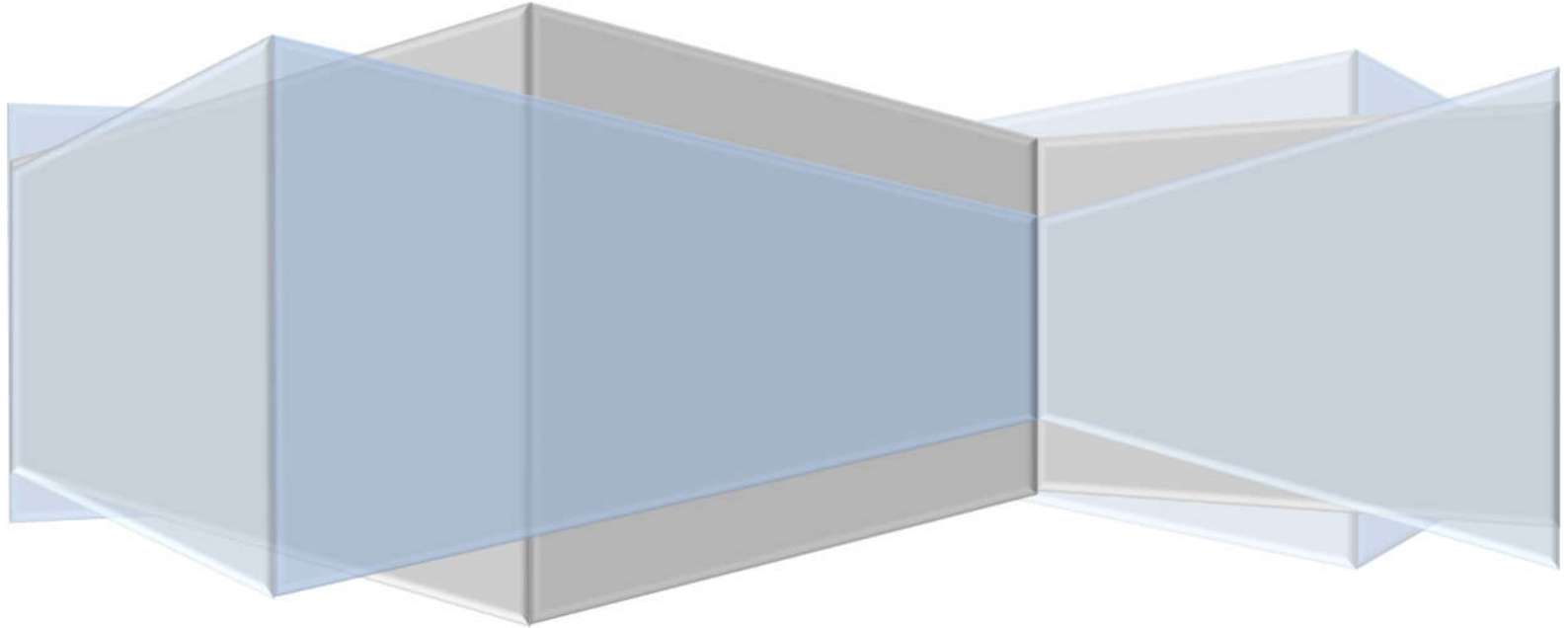


1.1



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

**01.01.2020 – 31.03.2020 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 DEKS YATIRIM A.Ş.....	9
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	10
3.1 MEVCUT GÖRÜNÜM.....	10
3.2 OFİS PİYASASI.....	11
3.3 ENDÜSTRİYEL PİYASASI.....	11
3.4 PERAKENDE PİYASASI.....	12
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	14
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	14
4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI.....	14
4.3 2018 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	15

5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	15
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	15
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU .....	17
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	18
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	19
7.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.2 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

## 1.3 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 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 %100,00' üne 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.

## 1.4 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	1.873.210	3,60%
Fatih Kıvanç	B	544.430	1,05%
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.

## 1.5 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 Milletvekili 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.

## 1.6 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.

## 1.7 KOMİTELER

### 1.7.1 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 değerlendirilmesini 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.

### 1.7.2 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.



### 1.7.3 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.

### 1.7.4 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.

### 1.8 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak 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 değerleme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2019' dur. 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 <sup>2</sup> )	26.418	9.957	3.799	6.408	6.786	26,120	79,866
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	30.879	21.024	8.430	23.505	-	181.792
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	271,802,764	83,382,760	74,634,000	23,266,800	49,014,700	381,549,748	883,650,772
Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık/TL)	17,667,180	5,432,429	4,012,000	1,608,939	3,439,080	-	32,159,628
Doluluk Oranı (31.12.2019)	94%	100%	100%	100%	95%	-	97%
Servet GYO Hissesi	100%	60%	57%	76%	49%	59%	-
Servet GYO Hissesine Düşen:							
Arsa Büyüklüğü (m <sup>2</sup> )	26.418	5.966	2.164	4.870	3.301	15.410	58,415
Kapalı Alan (Brüt) (m <sup>2</sup> )	97.955	18.503	11.973	6.407	11.435	-	146,269
Satış Ekspertiz Değeri (TL)	271,802,764	50,023,656	42,504,000	17,682,768	23,845,652	72,513,343	478,372,183
Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık/TL)	17,667,180	3,259,458	2,284,834	1,222,793	1,673,112	-	26,107,377

### 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 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 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 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 DEKS YATIRIM A.Ş.

Şirketimizin Yönetim Kurulu 26.11.2013 tarihinde Frankfurt'ta bulunan ve 242.399 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesisi portföyüne katmak üzere 250.000 TL sermaye ile İstanbul'da kurulacak olan "Deks 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. 15.11.2019 tarihinde tekrar yapılan hisse alımı ile şirketimiz Deks Yatırım A.Ş.'ne %100 oranında iştirak etmektedir. Deks Yatırım A.Ş.'nin 31.03.2020 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde oluşmuştur:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	A	7.830.000	60,00%
Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	B	5.220.000	40,00%
<b>Toplam</b>		<b>13.050.000</b>	<b>100%</b>

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 %100,00 ve Deks A.Ş.'nin OSWE'deki payının %94 olması neticesinde, Şirketimizin söz konusu tesisteki dolaylı sahiplik oranı %94,00 olmuştur. 15.11.2019 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" başvurusu 20.02.2020 Tarih 11/245 sayılı kurul kararı ile onaylanmış, tescil için İstanbul Ticaret Odasına başvuru yapılmıştır. İşbu rapor tarihi itibarıyla Ticaret Odası süreci devam etmektedir. Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen satışına ilişkin bir sözleşme

imzalanmış olup, Frankfurt'taki Rekabet Kurumu, Şehir İmar Planlama Müdürlüğü ve Belediye nezdindeki onay ve işlemlerin tamamlanması ile satış süreci nihayete erecektir. Oswel'in portföyünde kalan gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmekte olup, buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %66 seviyesindedir. İşbu raporun yayını tarihinde Servet GYO ve Dekes A.Ş. birleşmesi İTO tarafından tescil edilmiş olup, Servet GYO OSWE'ye doğrudan %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir.

### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

#### 3.1 MEVCUT GÖRÜNÜM

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirasındaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

#### Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$861 milyar	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$700* milyar	\$735* milyar
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,984	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$8,450*	\$8,790*
<b>Büyüme</b>	6.1%	3.2%	7.5%	2.8%	0.2%*	3.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.8%	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$32.2	-\$33.1	-\$47.4	-\$27.1	\$1.7	-\$4.4*
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.7%	-3.8%	-5.6%	-3.5%	0.2%*	-0.6%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	2.92	3.52	3.78	5.30	5.96	6.50*
<b>İşsizlik Oranı</b>	10.2%	12.0%	9.9%	13.5%	13.8%*	13.7%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Şubat 2020 itibarıyla tahmini veriler  
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED'in 2020 yılı içerisinde faiz oranını mevcut seviyelerinde tutması ve ECM'nin de varlık alım programını sürdürmesi bekleniyor. 2020 yılında küresel parasal genişleme politikasının devam etmesiyle beraber, Türkiye'ye sermaye girişinin devam etmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının 3. çeyreğinde zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. Böylece, Türkiye ekonomisi üç çeyreklik daralmanın ardından yeniden yıllık bazda büyümeye başladı. TCMB'nin gerçekleştirdiği faiz indirimlerinin 2019 yılının son çeyreğinde tüketimi arttırması sayesinde büyüme hızı kazandı ve Türkiye ekonomisi 2019 yılını pozitif büyümeyle kapatarak yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü.

Maliye ve para politikasının 2019 yılında Türk Lirası'ndaki keskin düşüşleri önlemesini takiben, 2020 yılında da temkinli bir şekilde ekonomiyi destekleyici duruşunu sürdürmesi bekleniyor. İç talebin kademeli olarak iyileşmesi ve net ihracattaki gücün artmasıyla birlikte 2020 yılında ekonomik büyümenin ivme kazanarak %3 seviyesinde olması bekleniyor.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek

geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. ABD Doları kurunun 2020 yılı sonunda 6.50 olması bekleniyor.

2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre tahmin edilen 2020 yılsonu enflasyon oranı %12 seviyesindedir.

## 3.2 OFİS PİYASASI

### Mevcut Durum

İstanbul'da bulunan ofis alanları Anadolu Yakası'nda 4, Avrupa Yakası'nda 4 olmak üzere toplam 8 alt bölgede incelenmektedir.

İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülasyon kiralananabilir ofis stoku 2019 yılı ikinci yarısı sonunda 2.657,834m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. 2019 yılında kiralama işlemlerinin %42'si Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde gerçekleşmiştir. Bu bölgeyi %26 oranı ile MIA bölgesi takip etmektedir.

### Kira Rakamları ve Boşluk Oranları

Türk Lirası (TL) bazında ofis kiralaları 2019 yılının ilk yarısında artmışken yılın ikinci yarısında düşmüştür. 2019 yılı ikinci yarısında İstanbul genelinde A Sınıfı binaların ortalama kirası 101TL/m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında TL cinsinden kiralar %6 oranında, ABD Doları cinsinden kiralar ise %8 oranında azalmıştır.

2019 yılının ikinci yarısında İstanbul Batı bölgesinde A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında %7 oranında artarken diğer tüm bölgelerde düşüş gözlenmiştir. Kira rakamlarında en fazla düşüş %16 oranıyla İstanbul Doğu bölgesinde yaşanmıştır.

İstanbul genelinde kira rakamlarında yaşanan düşüş, ofis stokundaki ortalama boşluk oranını azaltmıştır. A sınıfı ofislerdeki ortalama boşluk oranı İstanbul genelinde 2019 yılının ikinci yarısında yılın ilk yarısına göre düşüş göstererek %32,34 olarak gerçekleşmiştir.

### Getiri Oranı

2017 yıl sonunda %7,5 seviyesine ve 2018 yılı ikinci çeyrek sonunda da %8 seviyesine yükselen ofis getiri oranları, 2019 ikinci yarısı itibarıyla aynı seviyelerde seyretmektedir.

### Sonuç ve Tahmin

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralananabilir ofis arzına eklenecek 537.809m<sup>2</sup> ofis alanı bulunmaktadır. Stoka eklenecek bu ofis alanının %56'sı Kozyatağı/Ataşehir, %28'i MIA ve %15'i Maslak bölgelerinde yer almaktadır.

2020 yılının ilk yarısında İstanbul ofis bölgelerinde A sınıfı ofislerin TL bazında ortalama kira rakamlarının düşmeye devam edeceği ve buna bağlı olarak boşluk oranlarının da azalmaya devam edeceği düşünülmektedir. A sınıfı ofislerin getiri oranlarının kısa vadede sabit kalacağı tahmin edilmektedir.

## 3.3 ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL PİYASASI

### Endüstriyel Bölgeler

Endüstriyel piyasa, 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 %56'sı kiralanabilir alandan oluşmaktadır. Toplam 4.704.689m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %21'dir.

2019 yılı ilk yarısına göre, Dudullu, Silivri, Dilovası ve Çerkezköy bölgelerindeki boşluk oranlarında önemli miktarlarda artış olurken, diğer bölgelerde az miktarda artış görülmüştür. Bir önceki yılın aynı dönemine göre boşluk oranlarında azalış olan bölge bulunmamaktadır. Boşluk artışlarının temel sebebi, yapılan yeni tesisler dolayısıyla bölgelerdeki artan arza karşı stok erimesinin sınırlı kalmasıdır.

2020 yılı içerisinde lojistik ve endüstriyel tesis kiralalarının TL bazında ortalama kira rakamlarının sınırlı oranda artacağı düşünülmektedir.

Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları %9,5 seviyelerinde seyretmektedir ve kısa vadede bu seviyelerde kalacağı tahmin edilmektedir.

### **3.4 PERAKENDE PİYASASI**

#### **Arz**

2019 yılı ikinci yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 425 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.018.615m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Toplam kiralanabilir alan 2018 yılı sonuna göre %2 oranında artış göstermiştir.

2019 yılı içerisinde 10 adet alışveriş merkezi açılmıştır. Önümüzdeki üç yıl içinde 58 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.784.346m<sup>2</sup>'ye ulaşması beklenmektedir.

1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2019 yılı ikinci yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 157m<sup>2</sup> 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 283m<sup>2</sup> ile üçüncü sırada yer almaktadır. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 2019 yılında 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 10. sıradan 6. sıraya yükselmiştir.

Türkiye'nin toplam nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %49'unu oluşturmaktadır.

İstanbul'da toplam 120 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenecek olan 11 yeni AVM daha bulunuyor. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı 2019 yılı ikinci yarı itibariyle %8,25'tir.

#### **Talep**

Alışveriş merkezi Ciro Endeksi Kasım 2019'da bir önceki yılın aynı ayına göre %20 oranında artarak 352 puana ulaşmış, buna karşılık Alışveriş Merkezi ziyaret sayısı endeksi yalnızca %1 oranında artmıştır. Bunun sebebi artan enflasyonunun ürün fiyatlarına yansımaları olarak gösterilebilir.

E-ticaret ve s-ticaret payındaki büyüme alışveriş merkezlerinde ziyaret sayılarını düşürmüştür. Böylece alışveriş merkezleri talebi artırmak amacıyla yaşam tarzı merkezlerine dönüşmeye başlamıştır. Alışveriş merkezlerinin ciro ve ziyaret sayılarını koruma ve artırma çabaları sürmektedir. Bu bağlamda alışveriş merkezlerinin tema ve sosyal medya kullanımları ile kentsel (iş alanları, sosyo-kültürel alanlar, toplanma- dağılıma alanları, önemli ulaşım aksları v.b) alanlarla entegrasyonunun önemi artmaktadır.

### **3.5 İSTANBUL KONUT PİYASASI**

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ikinci yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %7,2 artarken, İstanbul'da ise %1,3 oranında artmıştır. Aynı dönemde enflasyon %11,84, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %6,6; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %17,4 olmuştur. 2017 yılı başından itibaren alternatif yatırım araçları

getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başlayan konut fiyatlarındaki artış, 2019 yılında döviz kurlarındaki yükselişin yavaşlamasıyla birlikte, ABD Doları'ndaki %6,6 artış oranıyla ile hemen hemen aynı oldu. Ancak, konut fiyatlarındaki artış enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının altında kalmaya devam etmiştir.

İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %25,6 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Aralık ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 oranında artmıştır. Döviz kurlarındaki artışın yavaşlaması, hammadde fiyatlarındaki ve dolayısıyla inşaat maliyet endeksindeki artışı da yavaşlatmıştır. Bu dönemde inşaat yatırımcılarının üzerindeki maliyet baskısı nispeten hafiflemiştir.

### **Konut Satışları**

Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 Aralık ayında aylık bazda tüm zamanların rekorunu kırarak 200 binin üzerinde gerçekleşmiştir. Ancak, 2019 yılı toplamında, 2018 yılına göre %1,9 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, konut faiz oranlarının Eylül ayından itibaren kademeli olarak düşürülmesiyle birlikte ipotekli konut satışları toparlanarak bir önceki yıla göre %20,1 oranında artış göstermiştir. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam konut satışlarında %1,5; ipotekli satışlarda ise %13,4 oranında artış kaydedilmiştir.

### **Konut Kredileri**

Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılında bir önceki yıla göre %17,24 oranında düşmüştür. 2019 yılında ise toplam kredi hacmi 2018 yılında yaşanan düşüşe göre oldukça toparlanmış ve yalnızca %0,3 oranında azalmıştır.

2019 yılında toplam kredi hacmindeki toparlanma konut kredilerine de yansımıştır. Konut kredileri hacmi 2018 yılında bir önceki yıla göre %29 oranında azalırken 2019 yılında %5 oranında azalmıştır. 2019 Aralık ayı itibarıyla konut kredisi hacmi toplam kredilerin %7,5'ini oluşturmaktadır.

***Kaynak: Colliers International Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu***



## 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. 31.03.2020 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 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. 31.12.2019 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 112.580.000 TL projenin net bugünkü hasılat değeri ise 381.549.748 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 72.513.343 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 31.03.2020 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 sınırın, 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 31 Mart 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>		<b>Geçmemiş</b>	<b>Geçmiş</b>
<b>Varlıklar</b>		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.431.093	9.656.422
Ticari Alacaklar	7	<b>47.727.006</b>	<b>44.673.490</b>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	2.293.336	2.184.591
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	45.433.670	42.488.899
Diğer Alacaklar	8	<b>536.406</b>	<b>494.064</b>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,26	0	62.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	536.406	432.064
Peşin Ödenmiş Giderler	9	37.809.469	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	17	4.499.430	3.754.279
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>96.003.404</b>	<b>94.562.889</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>96.003.404</b>	<b>94.562.889</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Ticari Alacaklar	7	<b>18.824.091</b>	<b>19.299.508</b>
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	0	0

İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	18.824.091	19.299.508
Stoklar	11	73.668.358	66.601.566
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	995.576.394	947.882.740
Maddi Duran Varlıklar		191.108	188.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.926.268	1.710.682
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		<b>37.231</b>	<b>38.201</b>
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.231	38.201
Peşin Ödenmiş Giderler	9	45.849	0
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.090.365.299</b>	<b>1.035.817.608</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.186.368.703</b>	<b>1.130.380.497</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	<b>36.444.410</b>	<b>43.596.069</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		<b>36.444.410</b>	<b>43.596.069</b>
Banka Kredileri	6	282.786	242.571
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	36.161.624	43.353.498
Ticari Borçlar	7	<b>98.433.096</b>	<b>80.428.753</b>
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26	30.237.105	25.101.795
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	68.195.991	55.326.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	133.294	107.580
Diğer Borçlar	8	<b>18.330.166</b>	<b>19.779.552</b>
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26	1.861.676	1.861.676
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	16.468.490	17.917.876
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		40.302.271	20.158.464
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	<b>2.061.109</b>	<b>1.393.089</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14		
Sigortacılık Teknik Karşılıkları		140.735	300.171
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.920.374	1.092.918
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>195.704.346</b>	<b>165.463.507</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>195.704.346</b>	<b>165.463.507</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	243.146.386	232.450.753
Diğer Borçlar	8	<b>1.178.697</b>	<b>1.114.737</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.178.697	1.114.737
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	90.724.194	96.570.573
Uzun Vadeli Karşılıklar		<b>258.320</b>	<b>246.337</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		80.253.239	73.803.147
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>415.560.836</b>	<b>404.185.547</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>611.265.182</b>	<b>569.649.054</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		<b>562.920.774</b>	<b>548.377.897</b>
Ödenmiş Sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		24.614	-5.994
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		100.470.479	83.241.693
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		405.703.676	353.347.398
Net Dönem Karı veya Zararı	25	-2.716.517	52.356.278
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		12.182.747	12.353.546
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>575.103.521</b>	<b>560.731.443</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.186.368.703</b>	<b>1.130.380.497</b>
Net Dönem Karı veya Zararı	24	-240.423	44.972.113
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>402.968.554</b>	<b>403.178.369</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>642.600.172</b>	<b>623.954.470</b>

## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

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

		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>		<b>31.03.2020</b>	<b>31.03.2019</b>
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	24.836.469	21.389.483
Satışların Maliyeti	19	9.948.235	9.952.905
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>14.888.234</b>	<b>11.436.578</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>14.888.234</b>	<b>11.436.578</b>
Genel Yönetim Giderleri	20	5.913.268	3.863.738
Pazarlama Giderleri	20	322.214	4.485.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.038.008	153.472
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	4.314.017	1.699.687
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>5.376.743</b>	<b>1.541.544</b>
<b>FINANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>5.376.743</b>	<b>1.541.544</b>
Finansman Gelirleri	23	453.838	0
Finansman Giderleri	23	8.586.120	7.287.541
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-2.755.539</b>	<b>-5.745.997</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		<b>131.777</b>	<b>542.056</b>
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		131.777	542.056
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-2.887.316</b>	<b>-6.288.053</b>

DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.887.316	-6.288.053
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-170.799	-284.937
Ana Ortaklık Payları		-2.716.517	-6.003.116
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		<b>30.608</b>	<b>2.450</b>
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.608	2.450
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		<b>17.228.786</b>	<b>8.525.172</b>
Yabancı Para Çevrim Farkları		17.228.786	8.525.172
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>17.259.394</b>	<b>8.527.622</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>14.372.078</b>	<b>2.239.569</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-170.799	-284.937
Ana Ortaklık Payları		14.542.877	2.524.506

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Mart 2020 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.399.825	2.329.416
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	481.141.908	472.460.405
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	52.274.556	52.274.556
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	62.000
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>105.783.883</b>	<b>96.828.093</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>642.600.172</b>	<b>623.954.470</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	31.848.650	43.922.587
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	402.968.554	403.178.369
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>207.782.968</b>	<b>176.853.514</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>642.600.172</b>	<b>623.954.470</b>
	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.399.825	2.329.416
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.108.500	3.108.500
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
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)	74,87%	75,72%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	8,13%	8,38%	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	7,90%	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)	0,53%	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 31.03.2020 tarihli borsa kapanış fiyatı 10,69 TL olarak gerçekleşmiştir.