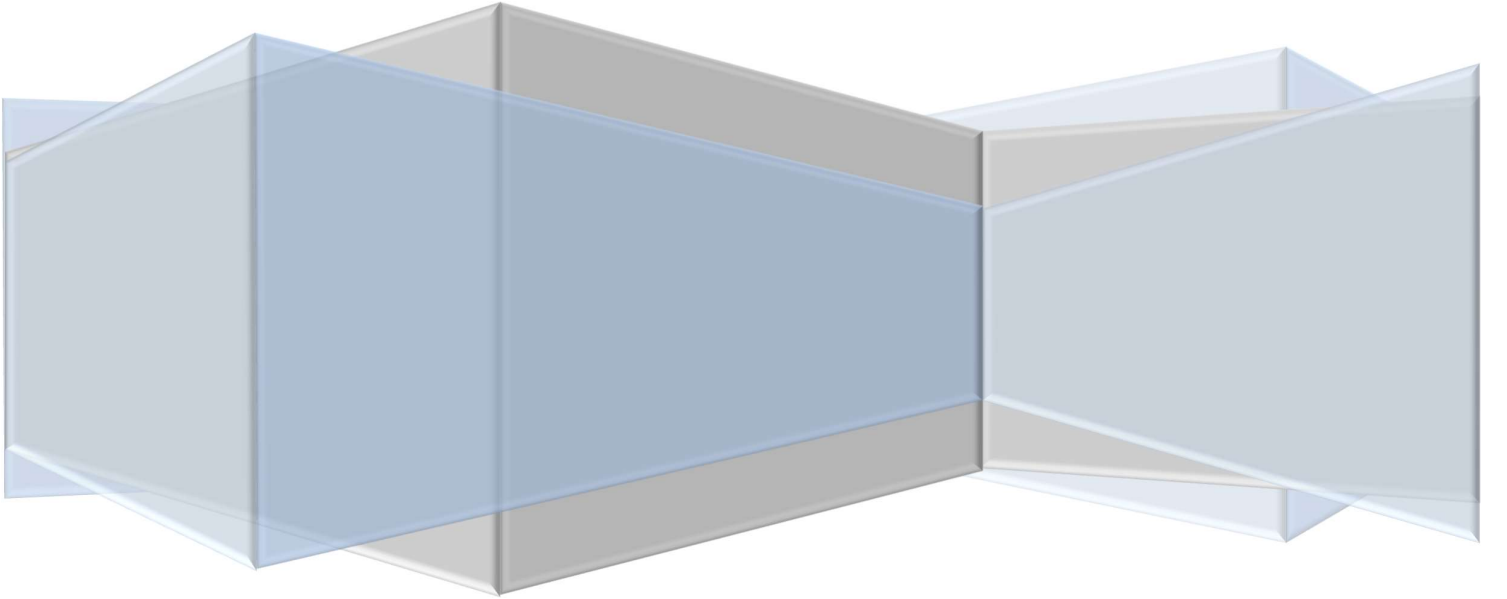




SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.03.2021 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.....	8
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	9
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	9
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS -A7 BLOK.....	9
2.7 KAĞITHANE FLATOFİS İŞ MERKEZİ.....	10
2.8 ALTINORAN STARİUM AVM.....	10
2.9 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	10
2.10 İŞTİRAKLER.....	11
2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	11
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	13
4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ.....	13
4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	14
4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ.....	15
4.4 2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI.....	15

5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	16
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	16
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU	17
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	18
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	20

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 büyütmektir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda satarak nakde de çevirebilmektedir.

Şirket organizasyonel olarak muhasebe, finans ve hukuk işleri gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir. Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. No:36 Sinpaş Plaza Beşiktaş İstanbul
Telefon : 212 310 5334 -5378
Faks : 212 258 2499
Web Sitesi : www.servetgyo.com.tr

1.2 TARİHÇE

Servet GYO 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenil 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.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	8.076.491	15,53%
Ahmet Çelik	B	4.481.712	8,62%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Ömer Faruk Çelik	B	257.321	0,49%
Fatih Kıvanç	B	278.430	0,54%
Diğer	B	5.004.787	9,62%
TOPLAM	-	52.000.000	100,00%

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

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

1.4 YÖNETİM KURULU

Servet GYO yönetim kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu 2020 Yılı içerisinde 16 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 16 adet karara imza atmışlardır. 2020 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin bilgileri ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Ünvanı</u>	<u>Bağımsızlık Durumu</u>
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Lütfi Akca	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Bulut	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.

Mahmut Sefa Çelik, Yönetim Kurulu Üyesi



1975 yılında Ankara'da doğan Mahmut Sefa Çelik, 1993'te Kabataş Erkek Lisesinden, 1998 yılında Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesinden mezun oldu. 1999- 2001 yılları arasında Sinpaş Aqua City Projesi'nde şantiye şefliği, 2002 ve 2004 yılları arasında Seranit Granit Seramik San. A.Ş.' de Dış Ticaret Müdür Yardımcılığı, 2004-2005 yılları arasında Seranit Bilecik Fabrikasında çeşitli tevzi yatırımlarının yöneticiliğini yaptı. 2005 yılında Sinpaş Genel Merkezinde Proje Planlama ve İdari İzin Süreçlerinden Sorumlu Genel Müdür Yardımcılığı'na getirilen Çelik, Sinpaş Holding şirketlerinden Saf GYO A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi, Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür, Yönetim Kurulu Üyesi, Batı Ege Gayrimenkul A.Ş., Yönetim Kurulu Üyesi, Oswe Real Estate Gmbh, İcra Kurulu Üyesi, Kat Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. İcra Kurulu Üyesi, Ottoman Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği gibi çeşitli görevlerde bulunmuştur. 2018 yılından bu yana Sinpaş GYO' da Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmekte olup, 2021 yılı Şubat ayı itibariyle de Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Lütfi Akca, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1957 yılında Çorum İli Osmancık ilçesi'nde doğan Sn. Lütfi Akca 1981 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi'nden "İnşaat Mühendisi" olarak mezun olmuştur. Yüksek Lisansını Çevre Mühendisliği dalında yapan Sn. Akca aynı bölümde doktorasını tamamladıktan sonra 1992 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Çevre Mühendisliği bölümünde 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.

Mehmet Bulut, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1970 yılında Çanakkale'de doğdu. 1992'de Dokuz Eylül Üniversitesi İktisat Bölümünü bitirdi. 2001 yılında yardımcı doçent, 2003 yılında doçent ve 2008 yılında da profesör oldu. Kırıkkale Üniversitesi'nde ve Başkent Üniversitesi'nde çeşitli görevlerde bulundu. 2011 yılında Yıldırım Beyazıt Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi kurucu dekanı ve rektör yardımcısı oldu. Çeşitli kamu kurumlarında ve özel kurumlarda yöneticilik yaptı. Bulgarca, Arapça, Felemenkçe ve İngilizce bilen, evli ve üç çocuk babası olan Bulut'un Üniversitelerarası Kurul tarafından YÖK üyeliğine seçimi Cumhurbaşkanı Abdullah Gül tarafından Şubat 2012'de onaylanmıştır[1]. Aynı yıl Türkiye Bilimler Akademisi üyeliğine de seçildi[2]. Kasım 2013'te İstanbul Sabahattin Zaim Üniversitesi rektörü olmuştur.

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 güvenilirli, 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 yetmişmiş 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 için çalışmaktadır.

1.6 KOMİTELER

1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuş ve başkanlığına Kerem Alkin, üyeliğine ise Mehmet Haluk Öztürk atanmıştır. Diğer yandan Yönetim Kurulu'nun 31.01.2014 tarih ve 1 sayılı kararı ile Şirketimizin Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Fatih Doğan da kurumsal yönetim komitesi üyeliğine atanmıştır. 10.05.2018 tarihinde Kerem Alkin' in Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği süresinin sona ermesi sebebi ile yerine seçilen Levent Yıldırım, Komiteye Başkanlık etmektedir.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

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

1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan denetimden sorumlu komitenin ve başkanlığını Levent Yıldırım, üyeliğini ise Altan Raşit Civan yürütmektedir. "Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Komitesi Yönetmeliği'nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

Denetimden sorumlu komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki

ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kurulu'na tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kurulu'na görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kurulu'na aittir.

1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 29.03.2013 tarih ve 2013/14 sayılı kararı ile TTK ve sermaye piyasası mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla "Riskin Erken Saptanması Komitesi" kurulmasına, komite başkanlığına Kerem Alkin' in ve komite üyeliğine Mehmet Haluk Öztürk' ün atanmasına karar verilmiştir. Kerem Alkin in görev süresinin sona ermesi sebebi ile 10.05.2018 Tarihli ve 2018/11 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile yerine Yönetim Kurulu üyelerimizden Levent Yıldırım atanmıştır.

1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Fatih Doğan	Abdurrahman Ayaz
Adres	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL	Dikilitaş Mah, Yenidoğan Sk. No:36 Beşiktaş- İSTANBUL
Telefon	212 310 2716	212 310 5334
Faks	212 2582499	212 258 2499
E-mail	fatih.dogan@servetgyo.com.tr	abdurrahman.ayaz@servetgyo.com.tr

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

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

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

1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabilir dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanır. Kar

dağıtım konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet gayrimenkul ve inşaatı devam eden iki proje bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanmış, portföyümüze 2021 yılı içinde katılan gayrimenkul ve projelerle ilgili değerlendirme raporları da Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Arsa Büyüklüğü (m ²)	Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)	Doluluk Oranı	Servet GYO Hissesi	Servet GYO Hissesine Düşen			
							Arsa Büyüklüğü (m ²)	Kapalı Alan (Brüt/m ²)	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)
Deposite A-5 ve A-6 Outlet ve Depo Merkezleri	26.418	97.955	₺300.735.993	₺19.547.840	94%	100%	26.418	97.955	₺300.735.993	₺19.547.840
Deposite A-7 Blok	6.786	23.505	₺57.833.299	₺3.698.400	95%	49%	3	11.435	₺28.135.900	₺1.812.216
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	9.957	30.879	₺97.361.000	₺6.057.615	100%	60%	5.966	18.503	₺58.416.600	₺3.634.569
Çelik & Özer İş Merkezi	3.799	21.024	₺83.254.000	₺4.418.536	100%	57%	2.164	11.973	₺47.413.153	₺2.518.566
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	6.408	8.430	₺26.386.000	₺1.783.788	100%	76%	4.870	6.407	₺20.053.360	₺1.355.679
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	3.870	22.868	₺64.972.035	₺6.627.148	53%	50%	1.935	11.434	₺68.948.000	₺3.313.574
Altınoran Starium AVM	8.143	26.701	₺99.505.000	₺5.440.500	38%	100%	8.143	26.701	₺99.505.000	₺5.440.500
Altın Oran Eğitim Parseli	10.936	13.551	₺61.000.000	₺2.927.000	100%	100%	10.936	13.550	₺61.000.000	₺2.927.000
Dikmen Okul Arsası	13.287	28.078	₺36.570.000	-	-	100%	13.287	28.078	₺36.570.000	₺0
Sefaköy Boulevard Projesi	12.811	81.224	₺437.100.000	-	-	55%	7.046	44.673	₺170.000.000	₺0
İş Modern Ambarlı Projesi	26.120	-	₺381.549.748	-	-	59%	15.410	-	₺88.315.831	₺0
Finansşehir Flatofis Projesi	4.647	-	₺56.990.000	-	-	100%	4.647	-	₺56.990.000	₺0
TOPLAM	133.182	354.216	₺1.703.257.075	₺50.500.827			100.825	270.709	₺1.036.083.837	₺40.549.943

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



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



Çelik Törün Endüstri Merkezi de Deposit Outlet ve Depo Merkezi gibi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina B.A.K. tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 22 adet bağımsız bölüm bulunan binada, iki adet asansör bulunmaktadır. Katlar arası

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

2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. 3.799 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 -A7 BLOK



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 KAĞITHANE FLATOFİS İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi'nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır ve 98 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi 4 Pafta, 110 parsel üzerinde kayıtlı olan 3.869,70 m²'lik arsa üzerinde 22.868 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir.

2.8 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altıronan Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143,00 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında Şirketimize aittir.

2.9 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altıronanda bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul %100,00 oranında Şirketimizdir.

2.10 İŞTİRAKLER

2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden DekS Yatırım A.Ş.' nin hisselerini diğer ortaklardan satın alarak DEKS'e %100 oranında iştirak etmiş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.' na başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, Kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS' i Kül halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, Frankfurt'ta bulunan ve portföyü, 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir.

Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen (106.774 m2 arsa üzerinde 183.306 m2 kapalı alan) satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO' dur. Satış işlemi 2020 yılı içerisinde gerçekleşmiş ve satış tutarının tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Oswe' nin portföyünde kalan gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmekte olup, buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %70 seviyesindedir.

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

3.1 Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

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

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

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

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

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

4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ



2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel 'de Kâin 26.120 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşme uyarınca projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapı ya da yapılar geliştirilmekte olup inşa edilecek yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilecek kalan %59'u ise Şirketimizin olacaktır. 31.12.2020 tarihli değerlendirme raporlarımızda arsa değeri 121.722.000 TL projenin net bugünkü hasılat değeri ise 429.296.837 TL olarak yer almıştır. Söz konusu Değerleme raporuna göre Şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 88.315.831 TL olarak hesaplanmıştır 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi ile lanse edilmiş olup projede ön satışlar devam etmektedir. Proje 2 etaptan oluşmakta ve 1. Etap inşaatı tamamlanmıştır. 2. Etap İnşaatının yıl sonuna kadar tamamlanarak 2021 yıl sonuna kadar teslimlerin tamamlanması hedeflenmektedir. Bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır.

4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ



Şirketimiz 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m² arsayı portföyüne katmıştır. Sinpaş ile Taşınmaz'ın evvelki hissedarlarından Remzi Demirlikan arasında 10.05.2017 tarihinde akdedilmiş olan Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi uyarınca Remzi Demirlikan Taşınmaz'da sahip olduğu 11084/240000 (yaklaşık %4,62) oranındaki hissesini Sinpaş'a devretmiş ve Sinpaş ise bunun karşılığında Remzi Demirlikan'a bu hisseye tekabül eden yapı alanının %50'sine (taşınmaz üzerinde inşa edilecek toplam yapı alanının yaklaşık %2,31'ine) tekabül eden büyüklükte bağımsız bölüm vermeyi taahhüt etmiş olup, Sinpaş'ın anılan sözleşmeden kaynaklanan tüm hak ve yükümlülükleri de taşınmaz ile birlikte devralınmıştır. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve bugüne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş'ın Remzi Demirlikan'a karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak KDV ve vade farkı hariç 55.160.000 TL olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz bu arsa üzerinde, 20.500 m² brüt inşaat alanına sahip Perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan bir proje için inşaat çalışmalarına başlamış olup, söz konusu alanda inşa edilecek bağımsız bölümlerden 1.217,90 m² lik kısmı için perakende sektörünün önde gelen markalarından biri ile 20.000.000,00 TL bedelli gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Güncel değerlendirme raporlarına göre projenin bugünkü değeri 56.990.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ



Şirketimiz ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 ve 13224 nolu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m² inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55' tir. Yaklaşık 50.000 m² satılabilir alandan hedeflenen toplam gelir 800.000.000,00 TL civarındadır. Buna göre; Şirketimize ait hisseye düşen gelir toplamının yaklaşık 450.000.000,00 TL civarında olması beklenmektedir. Proje için inşaat ruhsatı süreci devam etmekte olup, ruhsat sonrasında başlanacak inşaatın 3 sene içerisinde tamamlanacağı öngörülmektedir.

4.4 2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2020 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 18.05.2021 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2020 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, 2020 yılı dönem karının dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılmasına,
- 2020 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2021 yılı bağış ve yardımları için üst sınıрын, Şirketin 31.12.2020 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, Mahmut Sefa ÇELİK' in 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 Mehmet BULUT 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 2021 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden	Denetimden
	Geçmemiş	Geçmiş
	Cari Dönem	Önceki Dönem
	31.03.2021	31.12.2020
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	1.296.055.934	1.470.437.283
Nakit ve nakit benzerleri	263.286.375	36.463.678
Finansal yatırımlar	786.326.345	1.216.066.500
Ticari alacaklar	163.372.431	100.224.322
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5.967.823	6.170.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	157.404.608	94.053.742
Diğer alacaklar	1.856.102	1.360.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.856.102	1.360.803
Peşin ödenmiş giderler	29.468.831	105.735.957
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15.894.812	93.127.665
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler 15	13.574.019	12.608.292
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	-	-
Diğer dönen varlıklar	51.745.850	10.586.023
Duran varlıklar	1.386.931.594	1.162.932.427
Ticari alacaklar	5.931.009	6.849.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.931.009	6.849.431
Finansal yatırımlar	96.000	96.000
Stoklar	112.965.500	106.680.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.194.084.808	988.556.838
Maddi duran varlıklar	72.736.939	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.034.005	803.124
Maddi olmayan duran varlıklar	33.229	34.099
Peşin ödenmiş giderler	50.104	54.058
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	50.104	54.058
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-
Toplam varlıklar	2.682.987.528	2.633.369.710
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	616.213.619	474.751.813
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	37.590.849	37.161.924
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları	7.609.760	9.564.297
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı 8	29.981.089	27.597.627
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	356.130	71.763
Ticari borçlar	144.294.525	53.038.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar	136.278.706	15.713.686
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8.015.819	37.324.967
Diğer borçlar	15.226.313	18.691.694
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	4.937.877	5.073.902
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10.288.436	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler	172.279.546	137.138.749

- İlişkili Tarafalara Ertelemiş Gelirler	48.074	566.445
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelemiş Gelirler	172.231.472	136.572.304
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	545.299	87.565
Dönem karı vergi yükümlülüğü	243.560.720	224.467.788
Kısa vadeli karşılıklar	2.360.237	4.093.677
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	52.065	143.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.308.172	3.950.315
Uzun vadeli yükümlülükler	272.370.234	471.189.296
Uzun vadeli borçlanmalar	140.153.562	270.743.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8.929.773	46.099.203
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	131.223.789	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri	634.919	705.101
Ticari borçlar	-	54.822.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar	-	54.822.800
Diğer borçlar	1.669.424	1.636.493
-İlişkili Olmayan Tarafalara Diğer Borçlar	1.669.424	1.636.493
Uzun Vadeli Karşılıklar	215.678	308.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	215.678	308.995
Ertelemiş gelirler	40.393.185	61.139.272
- İlişkili Olmayan Tarafalara Ertelemiş Gelirler	40.393.185	61.139.272
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	89.303.466	81.833.077
Özkaynaklar	1.794.403.675	1.687.428.601
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.700.910.626	1.600.853.251
Ödenmiş sermaye	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	37.901	14.295
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	37.901	14.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	376.020.963	272.452.453
-Yabancı para çevrim farkları	376.020.963	272.452.453
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	5.345.814	5.345.814
Diğer	-40.389.172	-40.389.172
Geçmiş yıl karları	1.309.337.153	405.703.676
Net dönem karı	-3.534.741	903.633.477
Kontrol gücü olmayan paylar	93.493.049	86.575.350
Toplam kaynaklar	2.682.987.528	2.633.369.710

5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2021 – 31 Mart 2021 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Cari dönem	Önceki Dönem
	1.01.2021	1.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	50.926.366	24.836.469
Satışların Maliyeti (-)	-29.000.559	-9.948.235
Brüt Kar	21.925.807	14.888.234
Genel Yönetim Giderleri (-)	-4.958.992	-5.913.268
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-721.585	-322.214
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.991.904	1.038.008

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	-2.259.416	-4.314.017
Esas Faaliyet Karı/Zararı	19.977.718	5.376.743
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI	19.977.718	5.376.743
Finansman Gelirleri	6.169.550	249.972
Finansman Giderleri (-)	-28.169.783	-8.382.254
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	-2.022.515	-2.755.539
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-1.205.283	-131.777
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-1.205.283	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-	-131.777
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	-3.227.798	-2.887.316
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-
DÖNEM KARI/ZARARI	-3.227.798	-2.887.316
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı		
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar-Gelir tablosu	306.943	-170.799
- Ana Ortaklık Payları	-3.534.741	-2.716.517
Pay Başına Kazanç		
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-0,068	-0,0522
-Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		
DIĞER KAPSAMLI GELİR		
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları	23.606	30.608
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılacaklar		
Yabancı para çevrim farkı	103.568.510	17.228.786
DIĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	103.592.116	17.259.394
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	100.364.318	14.372.078
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar	306.943	-170.799
- Ana Ortaklık Payları	100.057.375	14.542.877

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Mart 2021 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	7.306.823	3.229.956
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	760.678.117	591.696.052
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	194.641.642	193.891.642
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		251.441.212	257.242.565
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.214.067.794	1.046.060.215
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	14.999.086	54243810
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	409.608.222	423.255.016

	Diğer kaynaklar		789.460.486	568.561.389
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.214.067.794	1.046.060.215
	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)	7.062.037	3.026.930
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	İşletmecii şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.921.000	30.516.000
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)	62,66%	56,56%	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	16,63%	18,84%	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	İşletmecii şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3,66%	12,82%	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)	0,58%	0,29%	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 31.03.2021 tarihli borsa kapanış fiyatı 100,00 TL olarak gerçekleşmiştir.