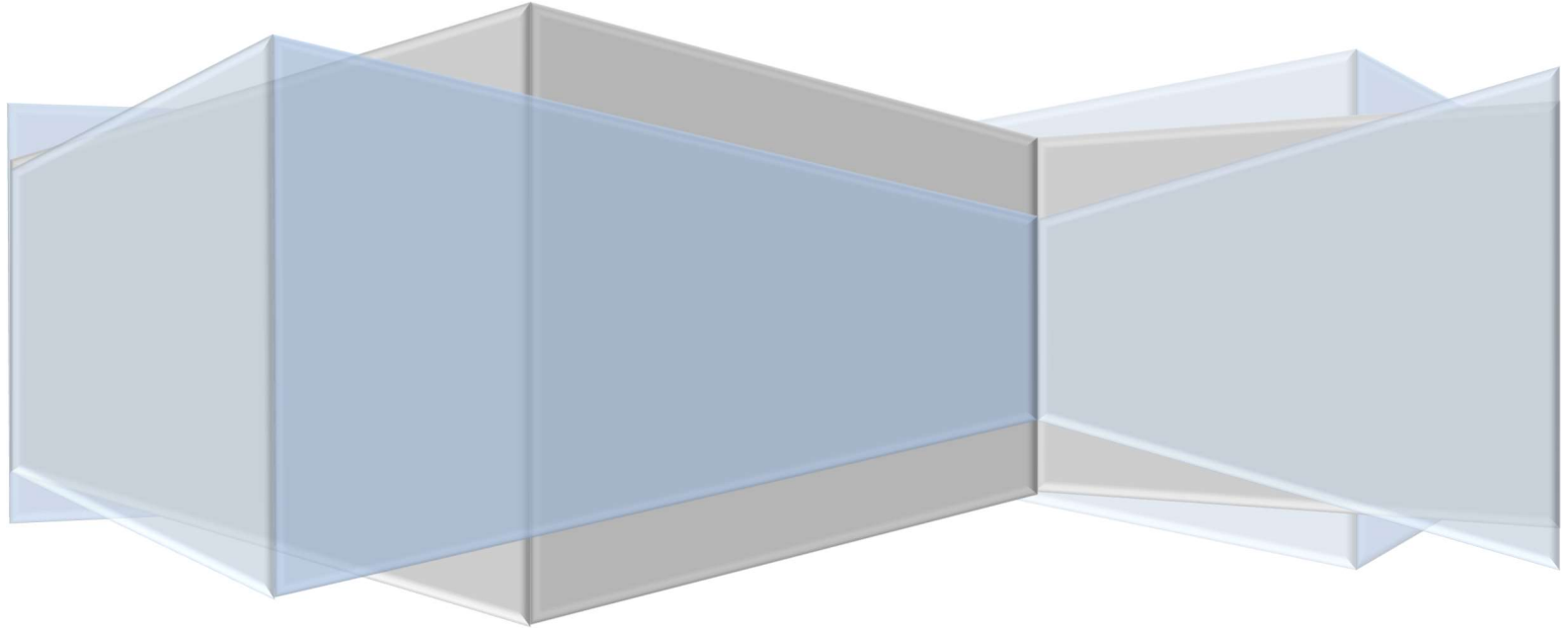




# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

**01.01.2020 – 30.09.2020 Dönemi**



# İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 TARİHÇE.....	1
1.3 ORTAKLIK YAPISI.....	2
1.4 YÖNETİM KURULU.....	2
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ.....	4
1.6 KOMİTELER.....	5
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ.....	5
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE.....	5
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	6
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	7
2.2 DEPOSİTE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	7
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	8
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	8
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	8
2.6 DEPOSİTE SOSYAL TESİS.....	9
2.7 İŞTİRAKLER.....	9
2.7.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	9
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	9
3.1 MEVCUT GÖRÜNÜM.....	9
3.2 OFİS PİYASASI.....	10
3.3 ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL PİYASASI.....	12
3.4 PERAKENDE PİYASASI.....	13
3.5 İSTANBUL KONUT PİYASASI.....	14
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	16
4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	16
4.2 BEYLİKDÜZÜ (AMBARLI) ARSASI.....	16

4.3	2018 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	17
4.4	2018 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI .....	17
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR .....	17
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	17
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU .....	19
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	20
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	21

# 1. ŞİRKET PROFİLİ

## 1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 44 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Servet GYO, ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

Şirketin ana yatırım stratejisi sahip olduğu binaları en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütme'dir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda satarak nakde de çevirebilmektedir.

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

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

## 1.2 TARİHÇE

Servet GYO 2009 yılı Mayıs ayında 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuş ve Haziran ayında Deposite Outlet ve Depo Merkezi A-5 ve A-6 Bloklar ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın almak sureti ile portföyünü oluşturmaya ve kira geliri elde etmeye başlamıştır.

2009 yılı sonunda toplam 33.201.717 TL değerinde olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezi Şirkete aynı sermaye olarak konulmuş buna ilave olarak 9.798.283 TL de nakit sermaye konularak Şirketin çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'ye yükseltilmiştir.

Şirket 2011 yılı Eylül ayında Sinpaş grubu şirketlerinden Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Doğu İstanbul) ile söz konusu şirketi kayıtlı değeri üzerinden ve kül halinde devralmak sureti ile birleşmiş ve böylece çıkarılmış sermayesini 304.493.148 TL'ye kayıtlı sermaye tavanını ise 1.000.000.000 TL'ye yükseltmiştir.

Şirket 2012 yılında SPK'nın portföy sınırlarına uyum sağlamak amacıyla kısmi bölünme kararı almıştır. Bölünme işlemi, 18 Ekim 2012 tarihinde tescil edilen 3 Ekim 2012 tarihli olağanüstü genel kurul kararıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Bölünme nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7.200.000 TL tutarında azaltılmıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) sahip olduğu paylardan karşılandığından diğer hissedarların Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmamıştır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7.200.000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296.703.951 TL tutarında varlık ve 289.503.951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınmıştır. Ayrıca Servet GYO'nun yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246.948.493 TL, 6102 sayılı TTK'nın 474. Maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirketin bölünmesi sonrasında ulaşılan 296.948.493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirketin sermayesi nihai olarak 50.000.000 TL'ye düşürülmüştür.

Son olarak Şirket sermayesinin 52.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle artırılan 2.000.000 TL nominal tutarlı payların yanı sıra, mevcut ortaklar ait 11.000.000 TL nominal tutarlı payları 16-17 Nisan 2013 tarihlerinde halk arz etmiş ve nihayet 52.000.000 TL nominal sermayeli ve %25 halka açıklık oranına sahip olarak 24 Nisan 2013 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

31 Aralık 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 Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahiptir. OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve 242.000 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır.

### 1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	27.040.983	52,00%
Ayşe Sibel Çelik	B	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%
<b>TOPLAM</b>	-	<b>52.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

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

### 1.4 YÖNETİM KURULU

Servet GYO yönetim kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. Yönetim kurulu üyeleri içerisinde bir görev dağılımı bulunmamaktadır. Şirketimizin yönetim kurulu üyeleri aşağıdaki gibidir:

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

### **Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı**



1950 yılında Alaca'da doğan inşaat Mühendisi Sn. Avni Çelik Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiş olup, üniversite eğitimi suresi de dâhil olmak üzere 1968 yılından bugüne kadar 40 yıldır sanayi ve iş hayatının içerisinde. 1974 yılında kurmuş olduğu Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile başlayan girişimcilik süreci, Seranit Granit Seramik Sanayi A.Ş., Mikronize Mineral End. A.Ş., Prodek Yapı Dekorasyonu San. Tic. A. S. ve diğer şirketlerle devam etmiş ve Sinpaş Grubu'nu oluşturmuştur. Sn. Avni Çelik, İnşaat Mühendisleri Odası, İstanbul Ticaret Odası, İstanbul Sanayi Odası ile 6 ayrı mesleki-kültürel dernek ve vakfın üyesi-yöneticisi durumundadır. Kuruluşundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini yürütmektedir.

### **Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili**



1962 yılında, Alaca'da doğan Ahmet Çelik, Gazi Üniversitesi İİBF Kamu Yönetimi bölümünden mezun olmuştur. 1981-1985 yılları arasında aile şirketi olan Çelikler Dış Ticaret Ltd. Şirketi'nde görev yapmıştır. 1987 yılında Sinpaş Grubu'na katılarak Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş. ve bağlı iştiraklerin çeşitli yönetim kademelerinde yer almıştır. Sinpaş Grubu Yönetim Kurulu Üyesi olan ve kuruluşundan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği ile Genel Müdürlük görevini yürüten Sn. Ahmet Çelik aynı zamanda İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi-Toprak Ürünleri Komite Başkanı, TOBB Delegatesi, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

### **Fatih Kıvanç, Yönetim Kurulu Üyesi**



1972 yılında Adana'da doğan Sn. Fatih Kıvanç Marmara Üniversitesi İktisadi Bilimler fakültesinden mezun olduktan sonra Kuzey Karolayna üniversitesinde İşletme Yüksek Lisansı yapmıştır. Sn. Fatih Kıvanç 1997 yılından bu yana Kıvanç Tekstil firmasında pazarlamadan sorumlu genel müdür yardımcısı olarak görev yapmaktadır. 2007 yılından itibaren Acıbadem Eğitim Okulları, Boğaziçi Vakfı ve Darende Eğitim ve Kültür Vakfı yönetim kurulu üyesidir. Aynı zamanda Türkiye Kurumsal Yönetim, Osmanbey Tekstil İşadamları, Türkiye Giyim Sanayiciler derneklerinde üyeliği bulunan Sn. Fatih Kıvanç Mart 2014'ten itibaren Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

### **Mehmet Haluk Öztürk, Yönetim Kurulu Üyesi**



1948 yılında Antakya'da doğan Sn. Mehmet Haluk Öztürk 1969 yılında İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1973-1985 yılları arasında Ankara Barosu'na kayıtlı olarak serbest avukatlık ve hukuk müşavirliği yapan Sn. Öztürk 1985 yılından bu yana İstanbul Barosu'na kayıtlı olarak serbest avukatlık ve hukuk müşavirliği mesleğini devam ettirmektedir. Sn. Mehmet Haluk Öztürk Mayıs 2009'dan bu yana Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir.

## Lütfi Akca, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

## Levent Yıldırım, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

## 1.5 YATIRIM STRATEJİSİ

Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini Servet GYO çatısı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütmek amacı ile kurulmuştur. 2013 yılı Nisan ayı içerisinde halka arzını da gerçekleştirmiş olan Şirket yeni ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

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

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

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



sağlanmaktadır.

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

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

## 1.6 KOMİTELER

### 1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

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

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

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

### 1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

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

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



### 1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

### 1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ

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

Pay sahipleri ile ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

### 1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketimizin kar dağıtım politikası aşağıdaki gibidir.

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

## 2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

### 2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde beş adet gayrimenkul ve inşaatı devam eden bir proje bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili 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 OSWE REAL ESTATE GMBH

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

Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO' dur.. Oswe' nin portföyünde kalan gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmekte olup, buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %66 seviyesindedir.

## 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

### 3.1 MEVCUT GÖRÜNÜM

COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü yeniledi. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.



## Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler

Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştılar. 2020 yılında küresel parasal genişleme politikasının devam etmesiyle beraber, Türkiye’de kur üzerindeki küresel para sıkılaştırma kaynaklı olumsuz etkinlerin hafiflemeye devam etmesi bekleniyor. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB’nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor. Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre, COVID-19’un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye’nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi 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 ve 2019 yılını da %11,84 seviyesinde kapattı. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu’na göre, enflasyon oranının mevcut seviyelerini koruyarak 2020 ve 2021 yılını %12 seviyelerinde kapatması bekleniyor.

### 3.2 OFİS PİYASASI

#### Mevcut Durum

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye’ye de sıçraması ile İstanbul Ofis Piyasası’ndaki sürmekte olan “Kiracı Piyasası” devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki

dönemlere kıyasla düşüş gözlemlememizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. 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 spekülatif kiralanabilir ofis stoku 2020 yılı ilk yarı sonunda 2.657,834m<sup>2</sup> seviyelerinde bulunuyor. 2020 yılı ilk yarısında yaklaşık 31.700m<sup>2</sup> yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %33'lük bölümü MİA bölgesinde, %25'i Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %21 oranı ile Maslak bölgesi takip ediyor.

### **Kira Rakamları ve Boşluk Oranları**

Türk Lirası (TL) bazında ofis kiralaları 2020 yılının ilk yarısında, 2019 yılının ikinci yarısına göre sınırlı da olsa arttı. 2020 yılı ilk yarısında İstanbul genelinde A Sınıfı ofis binalarının ortalama kirası 101TL/m<sup>2</sup>/ay olarak gerçekleşti. Geçen yılın ikinci yarısıyla karşılaştırıldığında TL cinsinden kiralar yaklaşık %1 oranında artarken, ABD Doları cinsinden kiralar ise yaklaşık %14 oranında azaldı. 2020 yılının ilk yarısında Maslak bölgesinde A sınıfı ortalama kira rakamları TL bazında %8 oranında azalırken diğer tüm bölgelerde kira rakamlarında küçük de olsa artış gözlemlendi. Kavacık bölgesinde ise ortalama kira rakamları sabit kaldı. İstanbul genelinde kira rakamlarının neredeyse değişmeyerek çok az oranda artması, ofis stokundaki erimeyi hızlandırarak ortalama boşluk oranını azalttı. A sınıfı ofislerdeki ortalama boşluk oranı İstanbul genelinde 2020 yılının ilk yarısında geçen yılın ikinci yarısına göre düşerek %28.56 olarak gerçekleşti.

### **Getiri Oranı**

2017 yıl sonunda %7,5 seviyesine ve 2018 yılı ikinci çeyrek sonunda da %8 seviyesine yükselen ofis getiri oranları, 2019 yılı ilk yarısı itibarıyla 8 seviyelerinde kalmaya devam etmektedir.

### **Sonuç ve Tahmin**

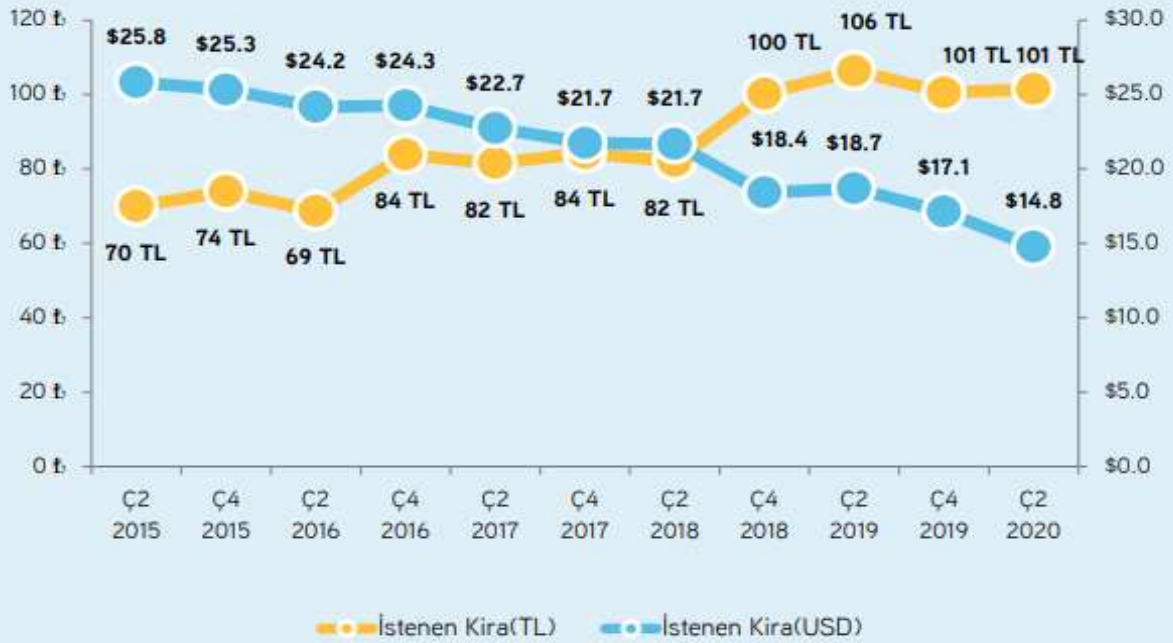
Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 580.809m<sup>2</sup> ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %52'si Kozyatağı/Ataşehir, %34'ü MİA ve %14'ü Maslak bölgelerinde yer alıyor. Gelecek stok içerisinde yer alan planlama aşamasındaki inşaatı başlamamış birçok projenin COVID-19 salgını nedeniyle ertelenmesi veya iptal edilmesi bekleniyor. Pandemi sebebiyle oluşan "yeni normale" geçiş ve ofislere dönüşün başlamasıyla birlikte, ofis piyasasındaki COVID-19 etkilerini önümüzdeki dönemde daha net gözlemleyeceğiz. Sosyal mesafe uygulaması kişi başı ihtiyaç duyulan ofis alanını arttırıcı etki yaparken; uzaktan ve vardiyalı çalışma uygulamalarının artması ofis alanı ihtiyacını azaltıcı etki yaratıyor. Ofis piyasasında kira ve boşluk oranlarının seyrini bu uygulamaların ne kadar yaygınlaşacağı ve kalıcı olacağı belirleyecek. Ancak, genel anlamda uzaktan çalışma uygulamalarının daha baskın hale gelerek, önümüzdeki dönemde boşluk oranlarını arttırma ve kira rakamlarını düşürme yönünde baskı oluşturacağını bekliyoruz.

## İstanbul A Sınıfı Ofis Kira ve Boşluk Oranlarındaki Değişim

Bölgeler	Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay)			Boşluk Oranı		
	Ç4 2019	Ç2 2020	Değişim	Ç4 2019	Ç2 2020	Değişim
1 İstanbul Batı	61	62	▲	23.5%	22.6%	▼
2 MIA	133	136	▲	24.9%	24.0%	▼
3 Kağıthane / Cendere	75	78	▲	65.9%	60.3%	▼
4 Maslak	106	98	▼	26.4%	13.7%	▼
5 Kavacık	99	99	▬	17.8%	21.2%	▲
6 Ümraniye	80	81	▲	25.4%	21.7%	▼
7 Kozyatağı / Ataşehir	97	98	▲	28.8%	25.8%	▼
8 İstanbul Doğu	65	67	▲	31.8%	28.0%	▼

MIA: Levent, Etiler, Esentepe/Gayrettepe, Şişli, Beşiktaş, Taksim  
Kaynak: Colliers International

## İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (m<sup>2</sup>/ay)



Kaynak: Colliers International

### 3.3 ENDÜSTRİYEL GAYRİMENKUL PİYASASI

2020 yılı ilk yarısında, endüstriyel ve lojistik piyasasına da COVID-19 salgını yön verdi. Piyasada genel anlamda kiralama ve satın alma faaliyetleri yavaşladı. Ancak, diğer sektörlerle kıyasla salgının olumsuz etkilerinin en az yaşandığı piyasa lojistik pazarı oldu. Endüstriyel tesislerinde üretimin yavaşlaması ve yer



yer durmasına karşın, bu dönemde e-ticaretin artmasıyla özellikle şehir lojistiği (son kilometre lojistiği) tesislerine olan talep arttı. Firmaların kısa vadeli sözleşmelerle (3-9 ay), ek depo alanı arayışları arttı.

## Endüstriyel Bölgeler

İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %56'sı kiralanabilir alandan oluşuyor. Toplam 4.894.621m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %17 olarak kaydedildi. 2020 yılı ilk yarısında, 2019 yılına kıyasla hemen hemen her bölgede boşluk oranlarının düştüğünü gözlemliyoruz. Özellikle son kilometre lojistiğine olan talebin artmasıyla şehir merkezine yakın olan Dudullu bölgesinde boşluk oranındaki azalış dikkat çekici oldu. Bu dönemde en önemli gelişme Migros ve UPS firmalarının Esenyurt'taki ASC Mimarlık binasında yaptığı toplam 108.000m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kiralama işlemleri olarak kaydedildi. TL bazında ortalama kira rakamları Tuzla, Gebze ve Çorlu dışındaki bölgelerde arttı. Önümüzdeki 12 aylık dönemde TL bazında lojistik ve endüstriyel tesis kira rakamlarındaki değişimin döviz kuru seyrine bağlı kalacağını ve nitelikli tesislerdeki kira artışının devam edeceğini düşünüyoruz. COVID-19 etkisiyle birlikte uzun vadede, tedarik zincirlerinde Çin'den uzaklaşan bir değişim bekliyoruz. Üretim ve tedarik zincirlerinin piyasa talebine/tüketicilere (near-shoring) yaklaşarak ve yerinde üretime geçerek (on-shoring) bir değişim geçirmesi bekleniyor. Bu sebeple, COVID-19'un kısa dönemli etkileri ortadan kalktıktan sonra coğrafi konumu ve maliyet avantajıyla Türkiye'nin Çin'e alternatif önemli bir üretim merkezi olarak ön plana çıkacağını düşünüyoruz. Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları %9,5 seviyelerinde seyretmektedir ve kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz.

Bölgeler	Kira (TL/m <sup>2</sup> /ay)			Boşluk Oranı (%)		
	Ç4 2019	Ç2 2020	Değişim	Ç4 2019	Ç2 2020	Değişim
İstanbul Asya	1 Dudullu	24.3	26.3	43.6%	21.3%	
	2 Tuzla	29.7	27.9	25.3%	18.4%	
İstanbul Avrupa	3 Silivri	10.7	10.9	53.2%	47.6%	
	4 Esenyurt-Kıraç	20.8	27.6	8.4%	11.3%	
Kocaeli	5 Gebze	23.6	22.3	13.6%	12.1%	
	6 Dilovası	14.7	16.9	44.6%	31.7%	
Tekirdağ	7 Çerkezköy	13.9	15.3	24.2%	21.8%	
	8 Çorlu	13.1	12.6	37.5%	28.8%	

## 3.4 PERAKENDE PİYASASI

Bütün dünyayı etkileyen COVID-19'un, mart ayının başından itibaren Türkiye'de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM'nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2'inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalıdır.

### Arz

2020 yılı ilk yarı itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 431 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.180.615m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m<sup>2</sup> 'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibariyle Türkiye geneli için ortalama 159m<sup>2</sup> düzeyine ulaştı. Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan sıralamasında ilk 10'a giren iller bir sonraki sayfada yer alıyor.

Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Edirne, Nevşehir illeri dikkat çekiyor. 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 alıyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık dördüncü ili olan Bursa 2020 yılında 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 9. sıradan 8. sıraya yükseldi. Türkiye'nin toplam nüfusunun %25'ini oluşturan İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %49'unu oluşturuyor. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor. İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı, Getiri Oranı Grafiği'nde gösterildiği gibi 2020 yılı birinci yarı itibariyle %9'a yükseldi.

## **Talep**

COVID-19 dolayısıyla haziran ayına kadar kapalı olan alışveriş merkezlerinde yılın ilk yarısının çoğunda ciro endeksi ve ziyaret sayıları ölçümleri yapılamadı. En son Ocak 2020'de ölçülen Alışveriş Merkezi Ciro Endeksi, bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında artarak 340 puana ulaştı. Buna karşılık Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi %2 oranında azaldı. Haziran ayına kısmen de olsa tekrar açılan alışveriş merkezlerinde ziyaret sayısı ve cirolarla ilgili henüz veri yayınlanmamasına rağmen, yapılan açıklamalara göre ortalama ziyaret sayısında %70; ortalama ciroda ise yaklaşık %80 oranında düşüş var. Oldukça azalan AVM ziyaret sayılarının, COVID-19'un seyrine bağlı olarak yıl sonuna doğru artması bekleniyor. İlerleyen dönemlerde ziyaretçi sayılarını artırmak için farklı kampanyalar, mağaza karmaları ve konseptler görebiliriz. E-ticaret ve s-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacak.

## **3.5 İSTANBUL KONUT PİYASASI**

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2020 yılının Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre Türkiye'de %23,16 İstanbul'da ise %16,9 oranında arttı. Aynı dönemde enflasyon %11,39, Türk lirasının ABD doları karşısındaki değer kaybı %14,9; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %11,23 oldu. 2017 yılı başından itibaren alternatif yatırım araçları getirilerinin ve enflasyonun altında kalmaya başlayan konut fiyatlarındaki artış, 2020 yılının ilk yarısında enflasyonun ve mevduat faiz oranlarının üzerine çıktı. 2018 yılında %26 olarak gerçekleşen inşaat maliyeti endeksindeki artış 2019 ve 2020 yıllarında yavaşladı. 2019 yılında inşaat maliyeti endeksindeki artış %11 iken 2020 yılı ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yalnızca %6 oranında arttı. Döviz kurlarındaki artışın yavaşlaması, hammadde fiyatlarındaki ve dolayısıyla inşaat maliyet endeksindeki artışı da yavaşlattı. Bu dönemde inşaat yatırımcılarının üzerindeki maliyet baskısı nispeten hafifledi.

### **Konut Satışları**

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, Mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut

sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı.

### **Konut Kredileri**

Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılında bir önceki yıla göre %17,24 oranında düşmüştü. Bu düşüş 2019 yılında toparlanarak kredi hacmini %0,75 oranında artırdı. 2020 ilk yarısında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre toplam kredi hacmi %9,23 oranında yükseldi. Konut kredileri hacmi 2018 yılında %28,67, 2019 yılında %4,21 oranında azalmışken; konut kredi faiz oranlarında yapılan ciddi indirimle birlikte 2020 yılı ilk yarısında konut kredisi hacmi %9,21 arttı.

### **COVID-19'un Konut Sektörüne Etkisi**

COVID-19 sürecinden inşaatı devam etmekte olan konut projeleri olumsuz etkilendi. Şantiyeler kapatıldı ya da çalışma kapasitesi düşürüldü, ithal inşaat ve dekorasyon malzemelerinin temini gerçekleştirilemedi. Bu gibi sebepler yüklenicilerin taahhüt ettikleri tarihte inşaatı tamamlayamama durumunu ortaya çıkardı. Konut satışlarındaki düşüş de inşaat firmaları için finansal sorun yarattı. Önümüzdeki dönemde birçok konut projesinin tamamlanma tarihinin ötelendiğini göreceğiz. COVID-19 salgınının konut sektöründe en önemli etkilerinden biri tüketici tercihlerinde yaptığı değişiklik oldu. Bu dönemde şehir merkezine uzak, bahçe ve yeşil alan gibi sosyal olanakları olan konut alanlarına talebin arttığı gözlemlendi. COVID-19 sürecinden sonra artık projelerin pazarlamasında konum, mimari özellikler ve sosyal imkanlar daha fazla etkili olacak. Şehir çeperlerinde, düşük yoğunluklu, balkonlu, teraslı ve açık kullanım alanlı, yürüyüş alanına sahip konut projelerine talebin canlı kalacağını düşünüyoruz. Birçok şirketin çalışma modelini uzaktan ve esnek çalışmaya çevirmesi de kentin dışındaki projelere talebi devam ettirecek. Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlarındaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor.

*Kaynak: Colliers International Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2020 İlk Yarı*

## 4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

### 4.1 KÂĞITHANE SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Şirketimiz İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapunun 4 pafta 110 nolu parselinde kayıtlı toplam 6.320 m2 alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı ile bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış bulunmaktadır.

İmzalanan sözleşme ile Sinpaş Yapı söz konusu arsa üzerinde inşa edeceği binada, sahip olduğu 1/2 hisseye düşecek 11.000 m2 inşaat alanına sahip yapıyı KDV hariç 21.000.000 TL bedelle Şirketimize satmayı ve Şirketimiz de aynı bedelle satın almayı vaat etmiştir. Söz konusu sözleşme Sinpaş Yapı'nın inşaat için gereken her türlü izni ve yapı ruhsatlarını alması halinde geçerlilik kazanacak, bu şartlar yerine getirilene kadar Servet GYO tarafından Sinpaş Yapı'ya herhangi bir ödeme yapılmayacak ve bu şartlar yerine getirilene kadar Sinpaş Yapı Servet GYO'dan işbu sözleşme kapsamında herhangi bir talepte bulunamayacaktır. Herhangi bir sebeple söz konusu şartların sağlanamayacağı kesinleşirse veya sermaye piyasası mevzuatı uyarınca Servet GYO'nun bu yatırımı yapmasına Kurul tarafından izin verilmez ise sözleşme yürürlüğe girmeden sona ermiş olacaktır.

Söz konusu inşaat için hazırlanan zemin etüdü raporuna göre, inşaatın başlaması için kazıklı iksa ve jet grout sistemli zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Teslim şartlarının dışında kalan bu çalışmanın şirketimiz tarafından karşılanmasına 25.06.2015 tarihli Y. Kurulu toplantısında karar verilmiştir. Çalışmanın maliyetinin 6.051.855 TL olacağı öngörülmüştür. Böylece projeye ait toplam maliyetin 27.000.000,00 TL üzerinde gerçekleşeceği hesaplanmıştır.

İnşaat yapı ruhsatı 20.02.2015 tarihinde alınmış, yukarıda bahsi geçen zemin çalışmalarına başlanmış, zemin çalışmaları bittikten sonra yüklenici Sinpaş Yapı tarafından inşaata devam edilmiştir. 30.09.2020 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 30.09.2020 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 FİNANSŞEHİR ARSASI

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

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

### 4.4 2018 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

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

- 2019 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, 2019 yılı dönem karının dağıtılmayarak şirket bünyesinde bırakılmasına,
- 2019 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2020 yılı bağış ve yardımları için üst sınıırın, Şirketin 31.12.2019 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VI, No:11 sayılı Tebliği'nin 18. Maddesi ve Şirket ana sözleşmesinin 14. Maddesine istinaden Avni ÇELİK, Ahmet ÇELİK, Fatih Kıvanç, Mehmet Haluk ÖZTÜRK'ün 1 yıl süre ile Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmelerine, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV, No:56 sayılı Tebliği'nin 4.3. maddesi çerçevesinde bağımsız üye olarak Levent Yıldırım ve Lütfi Akca'nın ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin Genel Kurul'un onayıyla 2020 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

## 5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

### 5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2020 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari dönem 30.Eyl.20	Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31.Ara.19
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.090.243	9.656.422
Ticari Alacaklar	7	75.686.253	44.673.490
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	6.258.699	2.184.591
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	69.427.554	42.488.899
Diğer Alacaklar	8	887.103	494.064
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,26	-	62.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	887.103	432.064
Peşin ödenmiş giderler		106.837.754	35.984.634
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9,26	65.661.561	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	41.176.193	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	17	7.403.905	3.754.279
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>199.905.258</b>	<b>94.562.889</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		285.709.530	-
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>485.614.788</b>	<b>94.562.889</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar	7	9.101.273	19.299.508
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	9.101.273	19.299.508
Stoklar	11	94.993.404	66.601.566
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	868.465.322	947.882.740
Maddi Duran Varlıklar		55.379.299	188.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.300.873	1.710.682
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		35.295	38.201
- Şerefîye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		35.295	38.201
Peşin ödenmiş giderler	9	36.682	-
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>1.029.408.148</b>	<b>1.035.817.608</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.515.022.936</b>	<b>1.130.380.497</b>

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.Eyl.20	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.Ara.19
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	450.601	242.571
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	48.831.135	43.353.498
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		6.816.215	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		42.014.920	43.353.498
Ticari Borçlar		150.120.059	80.428.753
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26	40.311.435	24.143.189
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	109.808.624	56.285.564
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	83.184	107.580
Diğer Borçlar		19.605.782	19.779.552
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26	5.129.855	1.861.676
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	14.475.927	17.917.876
Ertelenmiş gelirler		91.324.647	20.158.464
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	16,26	48.073	1.000.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	16	91.276.574	19.158.464
Kısa vadeli Karşılıklar		4.894.599	1.393.089
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	142.984	300.171
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.751.615	1.092.918



<b>ARA TOPLAM</b>		<b>315.310.007</b>	<b>165.463.507</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>315.310.007</b>	<b>165.463.507</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	322.625.399	232.450.753
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	48.218.838	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		274.406.561	232.450.753
Ticari Borçlar		58.008.800	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26	58.008.800	-
Diğer Borçlar		1.060.704	1.114.737
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.060.704	1.114.737
Ertelenmiş Gelirler	16	75.786.759	96.570.572
Uzun Vadeli Karşılıklar		278.188	246.337
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		278.188	246.337
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		102.789.816	73.803.148
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>560.549.666</b>	<b>404.185.547</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>626.792.895</b>	<b>548.377.897</b>
Ödenmiş Sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	18	14.929	-5.994
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	18	159.841.863	83.241.693
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	18	405.703.676	353.347.398
Net Dönem Karı / (Zararı)	25	1.793.905	52.356.278
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>	<b>18</b>	<b>12.370.368</b>	<b>12.353.546</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>639.163.263</b>	<b>560.731.443</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.515.022.936</b>	<b>1.130.380.497</b>

## 5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2020 - 30 Eylül 2020 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2020 Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.07.2020 30.09.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2019 30.09.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.07.2019 30.09.2019
Hasılat	19	82.462.620	32.086.132	67.640.948	22.723.850
Satışların Maliyeti (-)	19	-32.316.019	-11.554.294	-27.968.249	-8.131.082
<b>Brüt Kar</b>		<b>50.146.601</b>	<b>20.531.838</b>	<b>39.672.699</b>	<b>14.592.768</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	-14.058.690	-4.355.018	-10.372.655	-3.359.362
Pazarlama Giderleri (-)	20	-2.229.501	-1.207.750	-5.191.624	-299.121
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	4.194.583	766.668	1.405.800	1.328.751
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-11.158.698	-10.117.644	-9.503.632	-1.355.609
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>26.894.295</b>	<b>5.618.094</b>	<b>16.010.588</b>	<b>10.907.427</b>
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI</b>		<b>26.894.295</b>	<b>5.618.094</b>	<b>16.010.588</b>	<b>10.907.427</b>



Finansman geliri	23	-	-	1.122.814	1.122.814
Finansman Giderleri (-)	23	-21.786.634	-8.755.055	-14.647.185	-2.983.176
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>5.107.661</b>	<b>-3.136.961</b>	<b>2.486.217</b>	<b>9.047.065</b>
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	24	-3.296.934	-860.557	-2.202.685	-1.082.688
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>1.810.727</b>	<b>-3.997.518</b>	<b>283.532</b>	<b>7.964.377</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı</b>					
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar-Gelir tablosu		16.822	138.329	236.756	585.039
- Ana Ortaklık Payları		1.793.905	-4.135.847	46.776	7.379.338
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>0,0345</b>	<b>-0,0795</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,1419</b>
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>					
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		20.923	-14.508	22.771	-7.568
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılacaklar</b>					
Yabancı para çevrim farkı		76.600.170	44.089.933	4.572.606	-10.749.121
<b>Diğer Kapsamlı Gelir</b>		<b>76.621.093</b>	<b>44.075.425</b>	<b>4.595.377</b>	<b>-10.756.689</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>78.431.820</b>	<b>40.077.907</b>	<b>4.878.909</b>	<b>-2.792.312</b>
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar-Gelir tablosu		16.822	138.329	236.755	585.039
- Ana Ortaklık Payları		78.414.998	39.939.578	4.642.154	-3.377.351

### 5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Eylül 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)	6.204.861	2.329.416
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	505.228.105	472.460.405
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	7.443.604	52.274.556
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	62.000
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>247.604.647</b>	<b>96.828.093</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>766.481.217</b>	<b>623.954.470</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	76.503.083	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>	Ozkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	363.358.419	403.178.369
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>326.619.715</b>	<b>176.853.514</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>766.481.217</b>	<b>623.954.470</b>
<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)	6.097.822	2.266.833
<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>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	65,92%	75,72%	Asgari %51
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,97%	8,38%	Azami %49
<b>4</b>	Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
<b>5</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
<b>6</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
<b>7</b>	Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	21,05%	10,89%	Azami %500
<b>8</b>	Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	0,80%	0,37%	Azami %10
<b>9</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

## 6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.09.2020 tarihli borsa kapanış fiyatı 24,48 TL olarak gerçekleşmiştir.