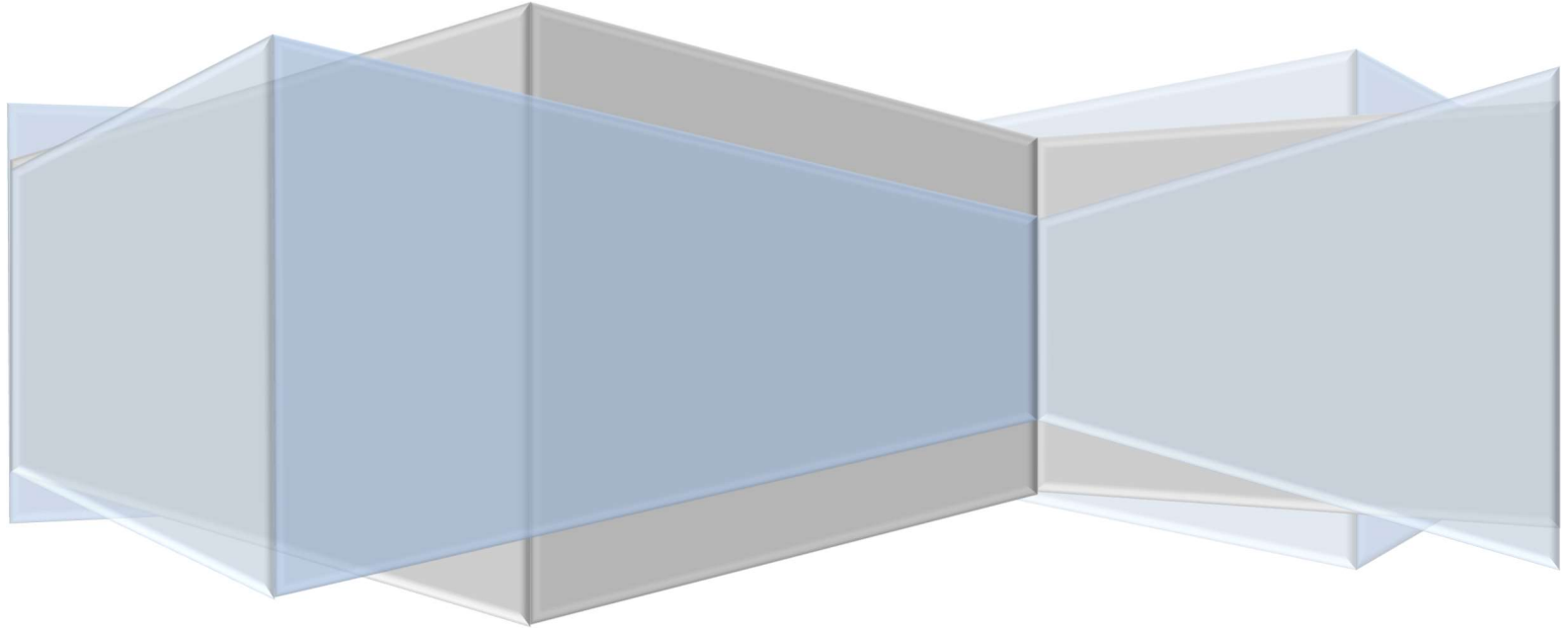




SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2021 – 31.12.2021 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	6
1.6.3 RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ.....	6
1.6.4 PAY SAHİPLERİ İLE İLİŞKİLER BİRİMİ.....	6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	7
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	7
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ.....	8
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 A-7 BLOK	9
2.7 KAĞITHANE FLATOFİS.....	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
2.10.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME TİC. A.Ş.	11
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER	13
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	16
4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ	16
4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	17
4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	18

4.4	ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	18
4.5	2020 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	19
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	19
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	19
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU	22
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	23
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	24
7.	KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU	24

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, planlama ve mimari gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir. Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi	: Deftardar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51 Eyüpsultan - 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 Deposit 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 2021 tarihi itibarıyla Şirket aktifinde 8 adet bina bulunmaktadır. Bunlar; Deposite Outlet ve Depo Merkezi, Deposite A7 Blok, Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi, Çelik & Törün Endüstri Merkezi, Ankara Altınoran Straium AVM ve Ankara Altınoran Eğitim Tesisi' dir. Bunun yanında şirketin 2021 yılı içerisinde %100' üne iştirak ettiği Güney İstanbul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.' nin aktifinde de 4 adet bina bulunmaktadır. Bunlar da; Eyüp Flatofis (36 adet bağımsız bölüm), İş Modern İkitelli (45 adet bağımsız bölüm), Sinpaş Merkez Plaza ve Çelik&Yenal İş Merkezi' dir. Ayrıca, Şirket Almanya'da kurulu OSWE Real Estate GmbH unvanlı ve 2.000.000 EUR sermayeli şirketin %94'üne sahiptir. OSWE Real Estate Frankfurt'ta bulunan ve yaklaşık 136.000 m² arsa üzerinde 107.000 m² kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan tesislere sahip durumdadır. Bununla birlikte şirketin İstanbul ili Ümraniye ve Beylikdüzü ilçelerinde satış amacıyla portföyüne kattığı ticari gayrimenkul projeleri devam etmektedir.

1.3 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	25.125.983	48,32%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	4.078.600	7,84%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Fatma Zerrin Kıvanç	B	276.491	0,53%
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	7.858.650	15,11%
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 2021 Yılı içerisinde 34 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 34 adet karara imza atmışlardır. 2021 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %99 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin bilgileri ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Fatih Kıvanç	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mahmutsefa 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 yer almıştır. 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 Delege, Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanı, Alaca Eğitim Vakfı, Fenerbahçe Kulübü ve Kandilli Kulübü Üyesidir.

Dursun Yaşar Çamuralı, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamuralı Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1988 yılında iş hayatına Cemaş Makine Malzeme Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak başlamıştır. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Muhasebe Uzmanı olarak göreve başlayan Dursun Yaşar Çamuralı, sırasıyla Muhasebe & Finans Şefi, Muhasebe & Finans Müdür Yardımcılığı, Muhasebe & Finans Müdürü, Mali İşler Genel Müdür Yardımcılığı ve eş zamanlı gruba bağlı firmaların Mali İşler Koordinatörlüğü görevini yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevini ifa etmektedir.

Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra Sinpaş Grup Şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş., Kızılıbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamuralı Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

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.

Levent Yıldırım, 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 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 olup, Başkanlığını Sn. Lütfi Akca, üyeliklerini ise Sn. Mahmut Sefa Çelik ve Sn. Fatih Doğan yürütmektedir. 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 başkanlığını Sn. Mehmet Bulut üyeliğini ise Lütfi Akca 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 karar verilmiştir. An itibarıyla komite başkanlığı görevini Sn. Lütfi Akca, komite üyelik görevini ise Sn. Mahmut Sefa Çelik yürütmektedir.

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	Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Eyüp- İSTANBUL	Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi Eyüp- 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 dağıtımını 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 dağıtılabılır 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 dağıtımında nihai kararı Genel Kurul verir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

	Arsa Büyük- lüğü (m ²)	Kapalı Alan (Brüt) (m ²)	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)	Dolu luk Oran	Servet GYO Hissesi	Servet GYO Hissesine Düşen			
							Arsa Büyük- lüğü (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	₺842.410.000	₺35.797.659	94%	100%	26.418	97.955	₺842.410.000	₺35.797.659
Deposite A-7 Blok	6.786	23.505	₺130.000.000	₺7.522.080	95%	49%	3.301	11.435	₺63.245.000	₺3.659.492
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	9.957	30.879	₺170.212.000	₺9.388.363	100%	60%	5.974	18.527	₺102.127.200	₺5.633.018
Çelik & Özer İş Merkezi	3.799	21.024	₺134.352.675	₺6.277.050	100%	57%	2.164	11.973	₺76.513.848	₺3.574.780
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	6.408	8.430	₺55.975.000	₺2.812.100	100%	76%	4.870	6.407	₺42.541.000	₺2.137.196
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	3.870	22.868	₺102.335.000	₺8.993.055	53%	50%	1.935	11.434	₺51.167.500	₺4.496.528
Altınoran Starium AVM	8.143	26.701	₺205.650.000	₺11.931.600	38%	100%	8.143	26.701	₺205.650.000	₺11.931.600
Altın Oran Eğitim Parseli	10.936	13.551	₺145.670.000	₺7.642.800	100%	100%	10.936	13.551	₺145.670.000	₺7.642.800
Dikmen Okul Arsası	13.287	-	₺132.269.536	-	-	100%	13.287	-	₺132.269.536	₺0
Sefaköy Boulevard Projesi	12.811	-	₺269.500.000	-	-	55%	7.046	-	₺269.500.000	₺0
İş Modern Ambarlı Projesi	26.120	-	₺150.692.709	-	-	59%	15.410	-	₺150.692.709	₺0
Finansşehir Flatofis Projesi	4.647	-	₺199.112.953	-	-	100%	4.647	-	₺199.112.953	₺0
TOPLAM	133.182	244.914	₺2.538.179.873	₺90.364.707			104.131	197.984	₺2.280.899.746	₺74.873.072

2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

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

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 A-7 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, ikitelli 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



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 Altınoran 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 Altınoran'da 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 Şirketimizindir.

2.10 İŞTİRAKLER

2.10.1 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 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 %90 seviyesindedir.

31 Aralık 2021 tarihinde Oswe Real Estate GmbH'nin ("Oswe") 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesi pay başına 1.365 TL olmak üzere toplam 546.000.000 TL bedelle Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Hisselerin Kızılbük GYO'ya devri 24 ay vadeli satışın gelirleri Şirketimiz tarafından tahsil edildikten sonra gerçekleştirilecektir.

2.10.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME TİC. A.Ş.

Şirketimiz, 18.08.2021 tarihinde Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş.'nin hisselerini alarak %100 oranında bu şirkete iştirak etmiştir. Anılan şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Güney İstanbul'un portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

2.10.2.1 EYÜP FLATOFİS (36 Adet Bağımsız Bölüm)



İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 36 adedi %100,00 oranında şirkettir.

2.10.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ (45 Adet Bağımsız Bölüm)



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 45 adedi %100,00 oranında şirkettir.

2.10.2.1 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA



İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkul %100,00 oranında şirketimizindir

2.10.2.1 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin tamamı %50,00 oranında şirkettir.

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

3.1 Türkiye' nin Ekonomik Görünümü

COVID-19 salgınının yol açtığı sert daralmanın ardından dünya ekonomisinde 2020 yılı ikinci yarısında başlayan toparlanma genel olarak sürmektedir. Aşılamanın devam etmesine karşın farklı varyantlarla yüksek seyreden vaka sayıları salgın yönetimindeki zorlukları ve tedarik süreçlerinde aksamaları beslemektedir. 2021'in Ocak-Ekim döneminde geçen senenin aynı dönemine göre reel olarak dünya ticaret hacmi %11,2, sanayi üretimi %8,7 büyümüştür. Öncü veriler yılın son çeyreğinde hem imalat hem de hizmet sektörlerinde aktivitenin gücünü koruduğunu ortaya koymaktadır. 2021 Aralık itibarıyla küresel imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) 54,2, hizmet sektörü PMI ise 54,6 ile salgında 2021 son çeyrekte artan vaka sayılarının ekonomik aktiviteye etkisinin sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi gücünü korumuştur. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %2,7 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %7,8, arındırılmamış verilerde %7,4 olarak gerçekleşmiştir. Önceki iki döneme ilişkin yapılan yukarı yönlü güncellemelerle birlikte dört çeyrek toplamı üzerinden yıllık büyüme performansı %10,0'dan %10,2'ye çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 ikinci çeyrekteki 766,3 milyar dolardan 795,2 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, faaliyet kollarının performansı baz etkilerini yansıtmıştır.

2021 dördüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Ekim ayında %0,6, Kasım ayında %3,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %0,9 ve %1,3 oranında artışlar yaşanmıştır. Ciro endeksleri de sırasıyla %6,4 ve %11,8 artmıştır. İşgücü piyasasında toparlanma yavaş da olsa sürmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 üçüncü çeyrek sonunda %11,4 olan genel işsizlik oranı Ekim'de %11,2'ye indikten sonra Kasım'da yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Ekim'deki yükselişin ardından Kasım'da kısmen gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Aralık ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

İç talepte yavaşlama sınırlı kalırken, küresel maliyet unsurlarıyla enflasyon yıl genelinde yükselmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artmıştır. 2020 sonunda %14,6 olan yıllık enflasyon 2021 sonunda %36,1 seviyesine kadar yükselmiştir. Döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yıllık bazda üretici enflasyonu 2020 sonundaki %25,1'den 2021

sonunda %79,9'a ulaşmıştır. Emtia fiyatlarındaki yüksek seviyelere ek olarak döviz kurlarındaki dalgalanma enflasyonist baskıyı artırmaktadır.

TCMB, Ekim ayında 200, Kasım ve Aralık aylarında 100'er baz puanlık indirimle giderek politika faizini %14,00 seviyesine çekmiştir. Ocak ayı toplantısında ise politika faizini sabit tutmuştur. Jeopolitik gelişmelerin küresel ekonomik görünümüne etkisine yer verirken, yurtiçinde büyüme ve cari dengeye dair beklentilerini büyük ölçüde korumuştur. Enflasyonda yaşanan yükselişte döviz piyasasında yaşanan sağlıklı fiyat oluşumlarına bağlı döviz kurlarına endeksli fiyatlandırma davranışlarının rolüne dikkat çekmiştir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan adımlar ile birlikte, enflasyonda baz etkilerinin de ortadan kalkmasıyla dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Alınmış olan kararların birikimli etkilerinin yakından takip edildiğini ve bu dönemde fiyat istikrarının sürdürülebilir bir zeminde yeniden şekillenmesi amacıyla tüm politika araçlarında TL'yi öncelikleyen geniş kapsamlı politika çerçevesi gözden geçirme süreci yürütüldüğünü belirtmiştir. Son olarak TCMB, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları kararlılıkla kullanacağını yinelemiştir.

3.2 OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılanan kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur.

İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaresi bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekaresi bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekaresi bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir.

2021 yılında uzaktan ve hibrit çalışma modellerini deneyimleyen firmalar bu konuda hızlıca aksiyon olarak, kendi stratejilerini oluşturmuşlardır. Bu süreçte, uzaktan çalışma modelinin sonucunda çalışanların şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet hissinde azalmanın yaşanması ofislerin varlığının öneminin ön plana çıkarmıştır. Bu dönüşüm doğrultusunda ofislerini ofis tasarımlarının yeniden şekillendirmek isteyen kullanıcılar sağlıklı çalışma alanı ihtiyacı, nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmıştır. Bugün gelinen noktada, üretkenliğin teşvik edildiği, inovasyon, sosyalleşme ve iş birliğinin ön planda tutulduğu tasarımlar ile kurum kültürünün gelişimine katkı sağlayan ve aidiyet hissi yaratan mekanların yaratılması ofisin etkin kullanımı açısından önem arz etmektedir.

Yaygın algının aksine boşluk oranlarının azalması, pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın algının aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir.

Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralara düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralara önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır.

Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

3.3. Alışveriş Merkezleri

İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzin yoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 28 alışveriş merkezinde yaklaşık 883 bin m2 inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzin 2024 sonu itibarıyla 481 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına yaklaşık 167 m2 kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 333 m2 perakende yoğunluğu ile ülke genelinin neredeyse iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 304 m2 seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır. AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Kasım 2021 itibarıyla 564'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %80 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise 12 aylık periyotta bu artışın %39 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Bu artışta pandeminin hafifleyen etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Lojistik

Mevcut veriler itibarıyla, birincil lojistik pazarları olan İstanbul/Kocaeli bölgesinde yaklaşık 10,55 milyon m2 toplam depo stokunda 6,79 milyon m2 ticari kullanım amaçlı lojistik arzi yer almaktadır. 2021 yılı dördüncü çeyreği itibarıyla lojistik pazarında boşluk oranı %11,1 seviyesindedir. İnşaat halindeki projelerin hacmi ise yaklaşık 555 bin m2 olarak kayıt altına alınmıştır ve söz konusu projelerin tamamına yakını ticari kullanım amaçlı lojistik arzi olarak görünmektedir.

Mevcut verilere göre yılın dördüncü çeyreğinde kiralama işlemleri 10.917 m2 olarak kayıt altına alınmış olup; 2021 yılında toplam kiralama işlemi 232.553 m2 seviyesine ulaşmıştır. 4Ç 2021 itibarıyla birincil kira metrekare başına USD bazında bir önceki çeyreğe göre %15 civarında düşüş gerçekleşmişken TL bazında %11 artış göstermiştir.

2021 yılı son çeyrekte USD bazında ortalama 4,25 USD/m2 /Ay, TL bazında ise 50 TL/m2 /Ay olarak kaydedilmiştir. 2020 yılı son çeyrek rakamları ile kıyaslandığında USD bazında %6 civarında bir düşüş, TL bazında ise %40 civarında bir artış olduğu gözlemlenmektedir.

3.4. Konut

2021 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,9 oranında bir artışla veri tarihindeki en yüksek seviyesine ulaşarak 542.718 adet olmuştur. Böylece, 2021 yılı sonu itibarıyla 2020 yılı sonu toplam konut satışı olan 1.499.316 adet ile benzer bir seviyede, yıllık bazda 1.491.856 adet konut satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılı genelinde toplam satışların %30,9'unu ilk satışlar oluştururken 461.523 adet konut ilk defa satılmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı son çeyrekte 2020 yılının başından beri en yüksek seviyesine ulaşarak %32,1 olmuştur. İkinci el satışlarda ise bir önceki çeyreğe göre %33,0 oranında artış görülmüş olup 2021 yılında toplam 1.030.333 adet ikinci el konut satışı gerçekleşmiştir.

2021 yılında, 2020 yılına kıyasla konut kredisi faiz oranlarının daha yüksek olmasına karşın ipotekli satışlarda yıllık bazda %74,3 oranında artış görülmüştür. 2021 yılı genelinde 294.530 adet konut ipotekli satılırken

ipoteekli satışların toplam satışlar içindeki payı %19,7 ile sınırlı kalmıştır. Diğer satışlar ise yıllık bazda %29,3 oranında artışla en yüksek seviyesine ulaşarak 1.197.326 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar döviz kurundaki artışın da etkisiyle yıllık bazda en yüksek seviyesine ulaşmış ve 58.576 adet olarak gerçekleşmiştir. Aralık ayında yabancılar 7.841 adet konut satışı yapılmış olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Yıl genelinde yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %21,1 pay ile Antalya yer almıştır. Ülke uyruklarına göre ise %18,4 ile en çok İran vatandaşlarına konut satışı gerçekleştirilmiştir.

2021 yılı kasım ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %9,1, yıllık bazda %58,9 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %9,0, yıllık bazda ise %50,5 oranında artış göstermiştir. Reel değişim konut fiyatlarında %24,1 olurken yeni konut fiyatlarında %31,0 olmuş ve reel değişimlerde de veri setindeki en yüksek seviye yakalanmıştır. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 5.856,5 TL/m²'ye ulaşmıştır.

Kaynak: GYODER – GÖSTERGE Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 4.Çeyrek Raporu - Sayı:27

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 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. 2021 Yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 150.692.709 TL olarak takdir edilmiştir. 30.06.2017 tarihinde alınan yapı ruhsatı ile proje için inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Proje İş Modern Ambarlı ismi ile lanse edilmiş olup 31.12.2021 tarihi itibarıyla projede ön satışlar devam etmekte olup, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmaktadır. Söz konusu inşaat 2 etap olarak planlanmış. 2020 yılı içerisinde 1. Etap tamamlanmıştır. 2. Etapın ise 2022 yılı ilk çeyrek sonuna kadar tamamlanması planlanmaktadır. Şirketimize ait toplam 119 bağımsız

bölüm bulunan projede şu ana kadar 94 bağımsız bölüm satılmıştır. Arsa sahiplerinden bir kısmı teslimin geciktiğini öne sürerek, kira kaybı tazmini için şirketimize dava açmıştır.

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. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş GYO tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve o güne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş GYO'nun eski arsa sahibi Remzi Demirlikan'a karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak 55.160.000 TL (KDV ve vade farkı hariç) olarak belirlenmiştir.

Şirketimiz bu arsa üzerinde, 20.500 m² brüt inşaat alanına sahip Perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan bir proje ile inşaat çalışmalarına başlamış olup, 31.12.2021 tarihi itibarıyla kaba inşaat tamamlanmıştır. Projede ön satışlar devam etmektedir. 2021 Yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 199.112.953 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. Satılabilir alanı 52.000 m² olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 18-24 ay içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2021 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 269.500.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

4.4 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



Şirketimiz ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m² inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır. Satılabilir alanı

28.078 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Söz konusu proje için hazırlanan 2021 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 132.269.536,00 TL olarak takdir edilmiştir.

4.5 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 sınırın, 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 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR	Dipnot	31.12.2021	31.12.2020
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	502.361.631	3.229.956
Ticari Alacaklar		68.202.017	72.655.421
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	19.450.548	6.259.679
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	48.751.469	66.395.742
Diğer Alacaklar		53.076.971	937.451
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,28	50.794.574	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.282.397	937.451
Peşin Ödenmiş Giderler		17.304.541	105.735.957
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,28	463.745	93.127.665
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	16.840.796	12.608.292
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		4.675	0
Diğer Dönen Varlıklar	17	76.585.932	10.586.024
ARA TOPLAM		717.535.767	193.144.809

TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		717.535.767	193.144.809
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	1.093.408.521	193.891.642
Ticari Alacaklar		420.875	6.849.431
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	420.875	6.849.431
Stoklar	10	384.904.113	106.680.824
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	1.508.426.986	485.015.228
Maddi Duran Varlıklar	11	790.375	59.588.004
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	1.014.275	803.124
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		31.267	33.095
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	31.267	33.095
Peşin Ödenmiş Giderler		16.038	54.058
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		16.038	54.058
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.989.012.450	852.915.406
TOPLAM VARLIKLAR		3.706.548.217	1.046.060.215
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		266.062.795	8.216.370
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			8.144.607
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		266.062.795	71.763
Banka Kredileri	5	265.969.666	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	93.129	71.763
Ticari Borçlar		15.880.412	101.816.425
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,28	2.143.553	70.902.497
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	13.736.859	30.913.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	298.290	87.565
Diğer Borçlar		342.171.234	209.883.770
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	342.051.234	209.105.770
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	120.000	778.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		90.934.564	137.138.748
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8,28	4.503.675	566.445
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	86.430.889	136.572.303
Kısa Vadeli Karşılıklar		379.656	234.972
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	151.856	143.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	227.800	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	1.141.058	715.486
ARA TOPLAM		716.868.009	458.093.336
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		716.868.009	458.093.336
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		234.140.351	46.804.304
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			46.099.203
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		234.140.351	705.101

Banka Kredileri	5	233.202.663	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	937.688	705.101
Ticari Borçlar		0	54.822.800
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,28	0	54.822.800
Diğer Borçlar		2.251.303.699	1.636.494
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	2.248.818.756	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	2.484.943	1.636.494
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		420.875	61.139.270
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	420.875	61.139.270
Uzun Vadeli Karşılıklar		295.411	308.995
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	295.411	308.995
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.486.160.336	164.711.863
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		3.203.028.345	622.805.199
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		503.519.872	423.255.016
Ödenmiş Sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19	-47.524	14.295
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	19	363.802.199	341.226.790
Net Dönem Karı veya Zararı	27	80.326.675	22.575.409
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		503.519.872	423.255.016
TOPLAM KAYNAKLAR		3.706.548.217	1.046.060.215
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.230.709.781	272.452.453
Yabancı Para Çevrim Farkları		1.230.709.781	272.452.453
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Diğer Yedekler		0	-40.389.172
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	28	1.075.800.435	405.703.676
Net Dönem Karı veya Zararı	37	490.156.436	903.633.477
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	163.979.175	86.575.350
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.993.465.607	1.687.428.601
TOPLAM KAYNAKLAR		5.242.516.561	2.633.369.710

5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

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

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot	31.12.2021	31.12.2020
Hasılat	20	290.501.744	43.746.624
Satışların Maliyeti	20	168.334.574	8.923.381
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		122.167.170	34.823.243
BRÜT KAR (ZARAR)		122.167.170	34.823.243
Genel Yönetim Giderleri	21	4.804.606	5.553.870
Pazarlama Giderleri	21	121.913	95.109
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	18.685.561	7.102.586
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	90.327.234	46.677.313
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		45.598.978	-10.400.463
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	856.105.894	43.224.669
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		901.704.872	32.824.206
Finansman Gelirleri	25	39.794.655	10.197.952
Finansman Giderleri	25	861.172.852	20.446.749
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		80.326.675	22.575.409
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		80.326.675	22.575.409
DÖNEM KARI (ZARARI)		80.326.675	22.575.409
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		80.326.675	22.575.409
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-61.819	20.289
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-61.819	20.289
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-61.819	20.289
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		80.264.856	22.595.698
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		80.264.856	22.595.698

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	502.361.631	3.229.956
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.863.059.640	561.435.830
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.093.408.521	193.891.642
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	50.794.574	-
	Diğer varlıklar		196.923.851	287.502.787
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III- 48.1 Tebliğ Md.31	3.706.548.217	1.046.060.215
E	Finansal borçlar	48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	48.1 Tebliğ Md. 31	499.172.329	54.243.810
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmay	48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	2.590.869.990	209.105.770
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	503.519.872	423.255.016
	Diğer kaynaklar		112.986.026	568.561.389
D	Toplam Kaynaklar	III- 48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	3.706.548.217	1.046.060.215
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri 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)	502.151.949	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	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	2.248.816.367	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)	50,26%	%53,67	Asgari %51
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	43,05%	%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	İşletmeci şirkete iştirak	III- 48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7	Borçlanma sınırı	III- 48.1 Tebliğ Md. 31	99,14%	%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)	13,55%	%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 Yılın Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.12.2021 tarihli borsa kapanış fiyatı 90,45 TL olarak gerçekleşmiştir.

7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİ UYUM RAPORU

Şirketimiz, 01.01.2021 – 31.12.2021 faaliyet döneminde Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri ile uygulanması zorunlu tutulan ilkelerin tamamını uygulamıştır. Uygulanması zorunlu tutulmayan ilkelerin de uygulanması konusunda azami gayreti göstermiştir. İşbu tebliğ hükümlerine göre yapılması gereken Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum raporlaması, Sermaye Piyasası Kurulu’ nun 10.01.2019 Tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince, Kamuyu Aydınlatma Platformu üzerinden “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)” ve “Kurumsal Yönetim İlkeleri Uyum Raporu (URF)” şablonları kullanılarak gerçekleştirilmiştir. İlgili duyuruların yayınlandığı adresler aşağıda yer almaktadır.

1- Kurumsal Yönetim Bilgi Formu: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1009743>

2-Kurumsal Yönetim Uyum Raporu: <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1009737>