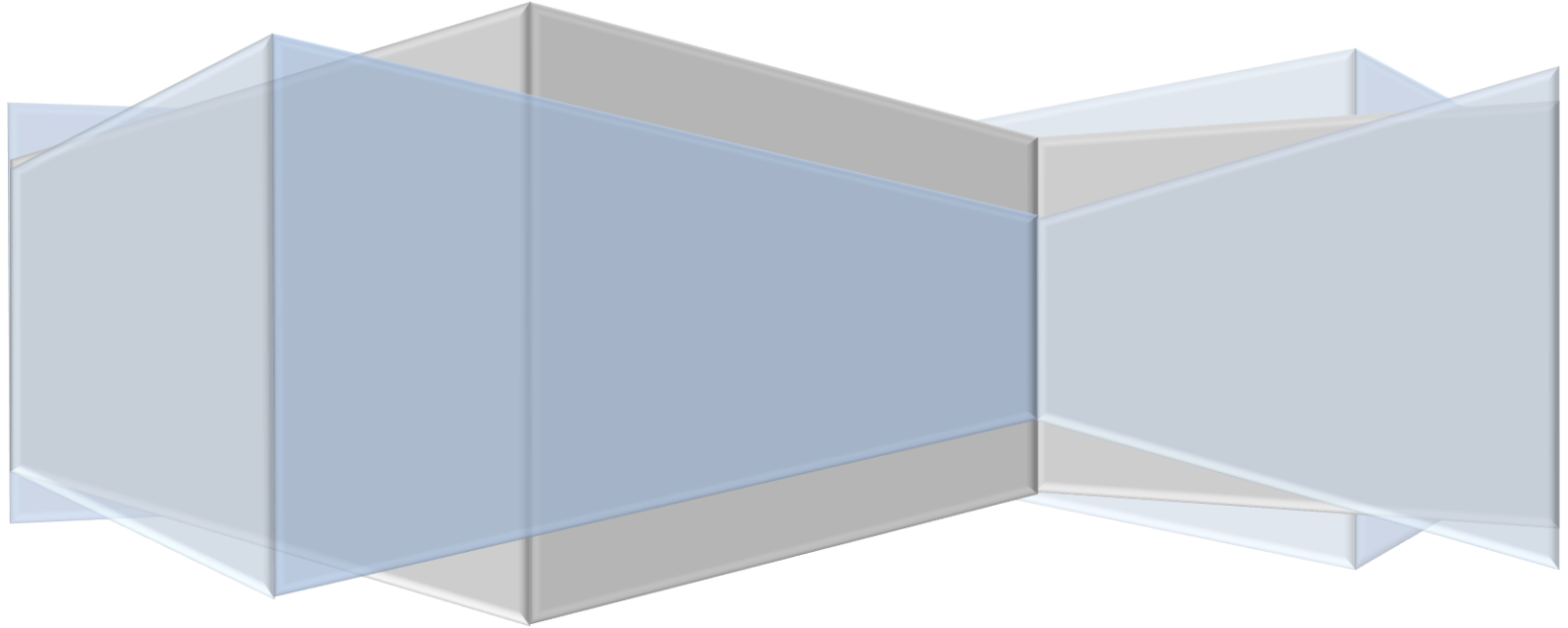




SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

01.01.2023 – 31.03.2023 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	5
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	11
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	14
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	18
4.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ	18
4.2 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	19
4.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	20

4.4	ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	21
4.5	2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	21
5.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	22
5.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	22
5.2	KAR-ZARAR TABLOSU	23
5.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	24
6.	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	26

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 Küçükçekmece 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	22.155.723	42,61%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	3.900.000	7,50%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	11.284.000	21,70%
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 2023 Yılı içerisinde 9 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 9 adet karara imza atmışlardır. 2023 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim kurulu üyelerinin bilgileri ve unvanları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Emin Okur	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

Avni Çelik, Yönetim Kurulu Başkanı



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

Ahmet Çelik, Yönetim Kurulu Başkan Vekili



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

Dursun Yaşar Çamurali, Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun’un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamurali 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 Çamurali, 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 Çamurali 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 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdürü ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevine devam etmektedir.

Mehmet Emin Okur, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1970 yılında İstanbul' da doğan Prof. Dr. Mehmet Okur, lisans eğitimini 1992 yılında Marmara Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat bölümünde tamamladıktan sonra, aynı üniversitenin Sosyal Bilimler Fakültesinde hem yüksek lisansı bitirmiş hem de Doktora yapmıştır. 2001 yılında doktorasını bitirdikten sonra yine Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde başlayan akademik kariyerinde, sırasıyla 2016 yılında Doçent, 2021 yılında Profesör unvanlarını almaya hak kazanmıştır. Marmara Üniversitesi İşletme Fakültesinde devam eden öğretim üyeliğinin yanında; İnsan Kaynakları, Marka Yönetimi, Kariyer Yönetimi, Liderlik ve Kurumsal Saygınlık Yönetimi vb. birçok konuda yayınlanan makaleleri, İnsan Kaynakları, Dijital Üretim, Dijital İşletme gibi konularda da hem Türkçe hem diğer dillerde yayınlanan kitapları mevcuttur. 2018-2021 yılları arasında Marmara Üniversitesi Sürekli Eğitim Merkezi Müdürlüğü yapan Prof. Dr. Mehmet emin Okur' un SETA, İstanbul Bilimler Akademisi vb. birçok bilimsel kuruluşlardaki Yönetim Kurulu Üyeliği devam etmektedir.

Mehmet Bulut, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



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

1.5 YATIRIM STRATEJİSİ

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

Kaliteli Portföy: 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, ofislerin ve her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat 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. Mehmet Bulut, 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 Mehmet Emin Okur 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. Mehmet Emin Okur, 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 ile 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 dağıtım 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 dağıtımı konusunda 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	₺2.547.000.000	₺59.904.710
Deposite A-7 Blok	6.786	23.505	₺130.000.000	₺7.522.080	95%	49%	3.301	11.435	₺266.325.000	₺12.610.080
Çelik & Törün Endüstri Merkezi	9.957	30.879	₺170.212.000	₺9.388.363	100%	60%	5.974	18.527	₺410.940.000	₺19.562.400
Çelik & Özer İş Merkezi	3.799	21.024	₺134.352.675	₺6.277.050	100%	57%	2.164	11.973	₺251.435.000	₺10.489.981
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	6.408	8.430	₺55.975.000	₺2.812.100	100%	76%	4.870	6.407	₺102.380.000	₺6.475.200
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	3.870	22.868	₺102.335.000	₺8.993.055	53%	50%	1.935	11.434	₺312.050.000	₺12.480.000
Altınorhan Staryum AVM	8.143	26.701	₺205.650.000	₺11.931.600	38%	100%	8.143	26.701	₺273.258.000	₺11.456.400
Altın Oran Eğitim Parseli	10.936	13.551	₺145.670.000	₺7.642.800	100%	100%	10.936	13.551	₺233.000.000	₺12.360.000
Dikmen Okul Arsası	13.287	-	₺132.269.536	-	-	100%	13.287	-	₺92.000.000	₺0
Sefaköy Boulevard Projesi	12.811	-	₺269.500.000	-	-	55%	7.046	-	₺715.400.000	₺0
İş Modern Ambarlı Projesi	26.120	-	₺150.692.709	-	-	100%	15.410	14.945	₺450.254.000	₺17.746.800
Finansşehir Flatofis Projesi	4.647	-	₺199.112.953	-	-	100%	4.647	-	₺745.420.000	₺0
TOPLAM	133.182	244.914	₺2.538.179.873	₺90.364.707			104.131	197.984	₺6.399.462.000	₺163.085.571

2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 9 (Dokuz) adet gayrimenkul, yine Ofis, Apart ve Eğitim Tesisi kullanımına haiz inşaatı devam eden 3 (Üç) adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2022' 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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %70' dir.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %60' dır.

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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.

2.10 İŞTİRAKLER

2.10.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Dekis 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 Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Hisselerin Kızılıbük 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)



oranı; %75' dir.

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 şirketindir. Gayrimenkulün güncel doluluk

2.10.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ (45 Adet Bağımsız Bölüm)



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkiteli 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 şirketindir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.10.2.1 SİMPAŞ 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 Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

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 şirketindir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

3.1 TÜRKİYE' NİN EKONOMİK GÖRÜNÜMÜ

Küresel Piyasalar

2022 yılında küresel bazda artan enflasyonla birlikte, başlıca merkez bankalarının sıkılaştırıcı para politikası kararları küresel piyasaların seyrinde etkili oldu. Mart ayında faiz artırımına başlayan Fed, bu tarihten itibaren toplam 425 baz puan artış yaparak politika faizini %4,25-4,50 aralığına çekti. Aralık ayından itibaren enflasyonda kaydedilen sınırlı iyileşmenin ardından Fed, faiz artırım hızını yavaşlatma sinyali verdi. Fed'in yanı sıra İngiltere ve Avrupa merkez bankaları da enflasyonla mücadele etmek amacıyla politika faizlerini 2022 boyunca yükselttiler. Avrupa Merkez Bankası (ECB) haziran ayında %0 düzeyinde olan politika faizini yıl sonunda %2,5'e çıkartırken, İngiltere merkez bankası da 2022 başında %0,25 olan politika faizini %3,5'e yükseltti. Söz konusu sıkılaştırma adımlarının 2023 yılında ekonomik aktiviteyi yavaşlatarak küresel büyümeyi olumsuz etkilemesi bekleniyor. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin daraltıcı para politikalarına devam etmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturmaya devam ediyor. Yılın ikinci yarısından itibaren gelişmiş ekonomilerdeki enflasyon ve büyümenin seyrine bağlı olarak faiz arttırmalarının yavaşlaması ve sonlanmasıyla gelişmekte olan ülkeler üzerindeki sermaye çıkışı baskısının sonlanacağını düşünüyoruz.

Büyüme ve Ekonomik Aktivite

Pandemi döneminden güçlü bir şekilde çıkan Türkiye ekonomisinin büyüme hızı, 2022 yılının ilk üç çeyreğinde beklendiği gibi yavaşladı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2022 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,2 oranında büyüdü. Bu dönemde yıllık büyüme ise %3,9 oranında oldu. 2022 yılının ilk üç çeyreğinde kaydedilen güçlü büyüme performansında daha önceki dönemlerde olduğu gibi özel tüketim harcamalarının 12 puanlık yüksek katkısı öne çıkmaya devam ederken, kamu harcamalarının da 1,1 puanlık katkısı son dört yılın en yüksek katkısı olarak göze çarptı. Bu dönemde net ihracatın büyümeye katkısı azalarak da olsa devam ederken, stok değişimi kalemi ise yılın üçüncü çeyreğinde büyümeyi 9,6 puan aşağı çekti. Üretim yöntemiyle katkılar incelendiğinde, tarım ve sanayi sektörlerinin büyümeye katkısı azalarak da olsa devam ederken, turizm ve finans sektörlerinin sergilediği güçlü performansa bağlı olarak hizmetler sektörü büyümeyi 4,3 puan yukarı çekti. Geçtiğimiz yılın ikinci yarısından itibaren büyümeyi sınırlandırmaya başlayan inşaat sektörü, zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık bazda %14,1 daralarak GSYH büyümesini 0,8 puan aşağı çekti. Yurt içinde 2022 yılının ilk aylarında 50 eşik değerinin üstünde seyreden imalat sanayi PMI, Rusya-Ukrayna savaşının etkisiyle mart ayından bu yana eşik değerinin altında seyrederek, 2022 yılının aralık ayında 48,1 seviyesinde kaldı. Gerilemenin devam etmesi üretim sektöründeki ivme kaybının belirginleştiğine işaret ederken, küresel ekonomik aktivitedeki yavaşlamanın etkisiyle PMI verisinin 2023 yılında da eşik değerinin üzerine çıkmakta zorlanması bekleniyor. Rusya-Ukrayna savaşının olumsuz etkileriyle beraber küresel ekonomik aktivitede gözlenen ivme kaybı paralelinde uluslararası kuruluşlar 2022 ve 2023 yıllarına ilişkin küresel büyüme beklentilerini aşağı yönlü revize etti. Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme tahminleri ise ilk üç çeyrekteki güçlü büyüme performansı ile beraber 2022 ve 2023 yılları için yukarı yönlü revize edildi. OECD kasım ayı tahminlerine göre, ekonomik faaliyetlerdeki ani toparlanmanın pozitif yansımalarının devamı olarak Türkiye ekonomisinin 2022 yılında yaklaşık %5,3 oranında ve takip eden 2023 yılında ise %3 oranında büyümesi bekleniyor.

Faiz Oranı

TCMB, Mart 2021'de %19'a kadar çıkardığı politika faizini, sonraki toplantılarda kademeli olarak indirerek 2022 kasım ayı itibarıyla %9 seviyesine çekti ve 2023 ocak ayı itibarıyla bu seviyede sabit tutmaya devam ediyor. TCMB'nin politika faizini düşük tutmasının etkisiyle USD/TRY kuru üzerinde oluşan baskı soncu, ekonomi yönetimi Türk lirasının değerini "kur korumalı TL vadeli mevduat" uygulaması ve zaman zaman alınan makro ihtiyati tedbirler ile dengelemeye çalışıyor.

Enflasyon

Döviz kurundaki ani artış ve asgari ücret düzenlemelerinin üretim maliyetlerini arttırmasıyla 2022 yılı boyunca yıllık bazda yüksek seyrederek ekim ayında %85,5'i gören enflasyon oranı, baz etkisiyle artışını yavaşlatarak 2022 yıl sonunda %64,3 oldu. OECD kasım ayı tahminlerine göre, yurt içi talebin canlı kalması ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında enflasyonun 2023 yılında da yüksek kalması bekleniyor. Ancak, küresel büyümenin yavaşlaması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber, enflasyonun 2023 yıl sonunda %44,6 seviyesinde olması bekleniyor.

İşsizlik Oranı

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Kasım 2022 itibarıyla %10,2'ye geriledi. OECD kasım ayı tahminlerine göre, 2023 yılında iş gücü piyasasının benzer seyretmesi ve yıl sonunda işsizlik oranının %10,3 olarak gerçekleşmesi bekleniyor

3.2 OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL

İstanbul Ofis Piyasası

2022 yılının ilk yarısında düşen boşluk oranları, 2022 yılının ikinci yarısında da düşüş eğilimini devam ettirdi. 2021 yılında başlayan ofise geri dönüş süreci, 2022 yılında biraz daha hızlandı. Ofislerdeki ortalama personel yoğunluğu önceki dönemlere göre az da olsa artmış olmasına rağmen, COVID-19 öncesi dönemin hala gerisinde seyrediyor. Normalleşme süreciyle birlikte ofisler tam zamanlı çalışmaya başlasa da birçok ofis kalıcı olarak evden ve ofisten dönüşümlü çalışma imkanı sunan hibrit çalışma modeliyle çalışmaya devam ediyor. Ofislerde kiralara kanunen Türk Lirası olarak belirlenmesi gerekiyorsa da, mal sahipleri kiralara ABD Doları cinsinden belirledikleri seviyede korumaya çalışıyorlar. 2022 yılının ikinci yarısında da Türk Lirası karşısındaki yükselişi devam eden ABD Doları'nın değer artışı %4'ü buldu. Döviz kurunda yaşanan bu artışa bağlı olarak mal sahipleri de kira rakamlarına kur ve enflasyon artışını yansıttılar. Bu artış, 2022 yılı ikinci yarısında yılın ilk yarısına göre kira rakamlarını TL bazında İstanbul genelinde %35,6 oranında yükseltti.

İstanbul'da bulunan ofis alanlarını Anadolu Yakası'nda 4, Avrupa Yakası'nda 4 olmak üzere toplam 8 alt bölgede inceliyoruz. İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2022 yılı son yarısı itibarıyla yılın ilk yarısı ile aynı kalarak 2.717.884m² seviyelerini koruyor. En yüksek ofis arzı sırasıyla 892,161m² ve 419,028m² ile MİA ve Kozyatağı bölgesinde bulunuyor. 2022 yılının son yarısında A sınıfı ortalama kira rakamları Türk lirası (TRY) bazında bütün bölgelerde arttı. Son 6 ayda kiralardaki Türk lirası (TRY) cinsinden artış oranı %35,6'yı bulurken, ABD Doları cinsinden artış oranı ise %25,8 oranında oldu. Piyasada kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzının giderek azaldığını gözlemliyoruz. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık, arza yeni ofis stoku eklenmemesinin kira fiyatlarının artmasında en büyük etken olduğunu düşünüyoruz. Talep 2022 yılı ikinci yarısında yaklaşık 74.892m² yeni kiralama işlemi gerçekleşti. Bu işlemlerin %31'i MİA bölgesinde, %26'lık bölümü Kağıthane/Cendere bölgesinde gerçekleşti. Bu bölgeleri %22 oranı ile Kozyatağı/Ataşehir bölgesi takip ediyor. Yeni kiralama işlemlerinin yaklaşık %15'lik bölümünün esnek ofis operatörleri tarafından yapılmış olması dikkat çekiyor. Bu veriler esnek ofislere oluşan ilginin pandemi sonrasında da devam ettiğini gösteriyor. Yeni kiralama talebinin sınırlı kalmasından dolayı artan İstanbul genelindeki A sınıfı ofislerdeki boşluk oranları, 2021 yılında firmaların kademeli olarak ofise dönüşlerinin yarattığı talep artışıyla beraber tekrar düşmeye başladı. 2022 yılında ise boşluk oranlarındaki bu düşüş, arz artışının talep artışı karşısında sınırlı kalmasıyla hız kazandı. 2022 yılı ikinci yarısında ofis boşluk oranları 759 baz puan azalarak İstanbul genelinde %19,15 olarak gerçekleşti. Artan nitelikli ofis talebi nedeniyle müşterilerin A sınıfı ofis bulmakta zorluk yaşadığını gözlemliyoruz.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 890.995m² ofis alanı bulunuyor. Stoka eklenecek bu ofis alanının %79'u Kozyatağı/ Ataşehir, %15'si MİA ve %6'sı Maslak bölgelerinde yer alıyor. Bu dönemde inşaat aşamasındaki projelerde yavaşlama yaşanmasının yanı sıra, planlama aşamasında olan projeler de sınırlı kaldı. 2022 yılında boşluk oranının hızlı bir şekilde düşmesine rağmen, artan maliyetler ve özellikle İstanbul Finans Merkezinde arza eklenmesi beklenen ofis stoku dolayısıyla geliştiriciler ofis projesi geliştirme konusunda isteksiz kalmaya devam ediyor. İstanbul Finans Merkezi projesinin 2023 yılında tamamlanması bekleniyor. Böylece mevcut stoka eklenecek olan yaklaşık 703.000m² ofis stoku bölgedeki boşluk oranında artışa neden olacak. Fakat projede yer alacak finans kuruluşlarının taşınma işlemlerinden sonra, bu alana yeni taşınmaların da gündeme gelmesini bekliyoruz. 2022 ikinci yarısında azalan boşluk oranlarının 2023 ve 2024 yılında da azalmaya devam edeceğini düşünüyoruz. 2023 yılında da hibrit çalışma modeline devam etmeyi ve hatta kalıcı hale getirmeyi planlayan şirketlerin sayısı oldukça fazla olmasına rağmen eski ve özellikle pandemi sonrası dönemde oluşan ihtiyaçlara altyapısı cevap veremeyen binalardaki kullanıcıların yeni ofis binalarına doğru yer değiştirme planlarının, talebi canlı tutacağını düşünüyoruz. 2023 yılında ofis piyasasında açılabilir camlara, teras alanlarına, taze hava ile havalandırma sistemine, dezenfekte edilen soğutma-ısıtma sistemlerine ve akıllı teknolojiye sahip binalara olan talebin artarak devam edeceğini düşünüyoruz. 24 Şubat 2022 tarihinde Rusya'nın Ukrayna işgali sonrasında alınan yaptırım kararları sonrasında çok uluslu şirketlerin Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma kararlarını peş peşe aldıklarına şahit olduk. Son dönemde birçok yabancı ve aynı zamanda Rus şirketinin de,

Rusya'daki faaliyetlerini Türkiye'ye kaydırma noktasında hazırlıklar yaptıklarını ve Türkiye'ye bir talebin olduğunu gözlemliyoruz. Özellikle IT sektöründeki şirketler Rusya'da çalışma şartlarının zorlaşmasıyla ofislerini Türkiye veya Birleşik Arap Emirlikleri gibi Rus vatandaşlarına giriş vizesi uygulamayan ülkelere kaydırma eğilimindedir. Gelen ofis taleplerinin sürmesi ve işleme dönüşmesi İstanbul ofis piyasasında oluşan hareketliliğin devamını sağlayabilir.

İstanbul ve Çevresi Endüstriyel Piyasası

Pandemi döneminin etkilerinin kalkmasıyla birlikte 2022'in ilk yarısında görülen piyasada kiralama ve satın alma faaliyetlerindeki canlılık 2022'in ikinci yarısında da devam ediyor. Pandemi öncesi seviyelere ulaşan üretim faaliyetleri ve özellikle 2022 yılında e-ticaret hacminin büyümesiyle birlikte, üretim tesislerine ve şehir lojistiğine (son kilometre lojistiği) olan talep de arttı. Türkiye, Çin'e alternatif bir üretim merkezi olarak öne çıkmaya başladı.

Endüstriyel piyasa araştırmamız, İstanbul ve yakın çevresinde 8 alt bölgede incelenmektedir. İncelenen bölgeler, Asya Yakası'nda Dudullu ve Tuzla, Avrupa Yakası'nda Esenyurt-Kıraç ve Silivri bölgeleridir. Ayrıca Gebze ve Dilovası ilçelerini içeren Kocaeli İli ile Çerkezköy ve Çorlu ilçelerini içeren Tekirdağ ili de endüstriyel bölgeler içinde incelenmektedir. İstanbul ve yakın çevresi endüstriyel piyasasında mevcut stokun %57'si toplam 5.455.656m² büyüklüğündeki kiralanabilir alanı oluşturuyor. Toplam stokun %27,8'i Tuzla bölgesinde bulunurken; bu bölgeyi %27,68 ile Esenyurt-Kıraç ve %26 ile Dudullu bölgeleri takip ediyor. Hem ABD doları hem de TL bazında ortalama kira rakamları incelenen bütün bölgelerde artış gösterdi. Üretim ve lojistik tesislerine olan ihtiyacın artması, enflasyon ve dövizdeki artış ile birleşince hemen hemen tüm bölgelerde çarpıcı kira artışları oldu. Artan hareketliliğin etkisiyle Gebze bölgesinde ortalama tesis kirası 130,90 TL/m²/ay (\$7 USD/ m²/ay), Tuzla bölgesinde ise ortalama tesis kirası 121,55 TL/m²/ay (\$6,5 USD/m²/ay) civarında seyrediyor.

İstanbul ve yakın çevresi kiralanabilir endüstriyel alan stokunun boşluk oranı %5,25 olarak kaydedildi. 2022 yılının ilk yarısında, pandeminin başından beri artan son kilometre lojistik tesisi talebine üretim tesislerine olan talep artışı da eklenince boşluk oranlarındaki azalış devam etti. Bu dönemde Esenyurt – Kıraç ve Gebze bölgelerinde yeni stok eklenmesi sebebiyle boşluk oranları artarken; Dilovası, Çerkezköy, Tuzla ve Silivri bölgelerinde ise boşluk oranı azaldı. Dudullu ve Çorlu bölgelerinde ise boşluk oranında kayda değer bir değişim kaydedilmedi. Pandemi sebebiyle gelişmiş tedarik zincirlerine olan ihtiyacın artması, bu alandaki yatırımları da artırdı. Bu sebeple firmalar, tedarik zincirlerini geliştirmeye ve güçlendirmeye yöneldiler. Bu sebeple gerek lojistik gerekse üretim tesislerine olan talep artışı dolayısıyla 2022 yılında kiralama ve satın alma işlemleri canlılığını korudu. Bu dönemde İstanbul endüstriyel ve lojistik piyasası sınırları artan talebin etkisiyle doğuda İzmit'e doğru genişlemeye devam etti. İzmit, Kartepe ilçesinin kuzeybatısıyla, Başiskele ve Gölçük ilçelerinin kuzey bölgeleri son yıllarda otomotiv sektöründeki firmaların bu bölgede yatırımlarını arttırmasıyla Dünya çapında önemli bir üretim üssü olarak ön plana çıkmaya başladı. Bölgede pek çok otomotiv ve otomotiv yan sanayi firması tesis yatırımı yapmaya devam ediyor. Bölgede firmalar kendi yerlerini inşa etmenin yanı sıra built-to-suit modeli ile yatırımı yatırımcılara yaptırıp uzun dönem kiralama yoluna da gidiyorlar. İzmit bölgesinde ortalama tesis kirası 102,13 TL/m²/ay (\$5,46 USD/m²/ay) civarında seyrediyor. Lojistik ve endüstriyel tesislerdeki getiri oranları, artan talebin de etkisiyle %8,0 seviyelerinde kalmaya devam etti. Getiri oranlarının kısa vadede bu seviyelerde kalacağını tahmin ediyoruz.

Pandemiyle birlikte artan üretim ve lojistik tesis talebinin değişen tüketim ve üretim trendleri doğrultusunda artmaya devam edeceğini düşünüyoruz. Önümüzdeki 12 aylık dönemde talebin canlılığıyla beraber lojistik ve endüstriyel tesis kira rakamlarındaki değişimin enflasyon ve döviz kuru seyrine bağlı kalacağını ve nitelikli tesislerdeki kira artışının devam edeceğini öngörüyoruz. Üretim ve tedarik zincirlerinin piyasa talebine/tüketicilere (near-shoring) yakınlaştığı ve yerinde üretime geçtiği (onshoring) değişim sürecinin devam ettiğini gözlemliyoruz. Tedarik zincirlerindeki bozulmanın da etkisiyle firmalar Çin'e alternatif lokasyonlara yönelmeye devam ediyorlar. Bu sebeple coğrafi konumu ve maliyet avantajıyla Türkiye de üretim merkezi olarak bu pastadan pay almaya devam ediyor. Üretim ihtiyacı kaynaklı talebin yanı sıra, e-ticaret hacminin de yarattığı depolama ve lojistik tesis talebi etkisiyle, önümüzdeki dönemde Türkiye'de lojistik ve üretim tesisi yatırımlarının artışını sürdürmesini bekliyoruz.

3.3. PERAKENDE SEKTÖRÜ

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamaların 2021 yılının ikinci yarısından itibaren kaldırılmasıyla tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan faaliyetlerine devam ediyorlar. 2022 yılında alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve cirolarında bir önceki yıla göre önemli artış gözlemlendi.

Özellikle pandeminin de etkisiyle kapanan alışveriş merkezleriyle birlikte, Türkiye genelindeki alışveriş merkezi sayısında ve kiralanabilir alan büyüklüğünde düşüş gözlemlendi. 2022 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 436 alışveriş merkezinin toplam kiralanabilir alanı 13.681.394m² rakamına geriledi. İnşaat süreci devam etmekte olan 33 yeni alışveriş merkezlerinin faaliyete geçmesiyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 14.488.954m² 'ye ulaşması bekleniyor. Güncel olarak, 14 ilde aktif veya inşaat halinde alışveriş merkezi projesi bulunmuyor. Alışveriş merkezi yatırımlarında özellikle pandemi dönemiyle beraber artan iptallerin ve gecikmelerin devam edeceğini düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2022 yılının ikinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 162m² düzeyinde kaldı. Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan sıralamasında ilk 10'a giren iller bir sonraki sayfada yer alıyor. Türkiye'nin toplam nüfusunun yaklaşık %25'inin yaşadığı İstanbul ve Ankara illeri, ülkedeki toplam alışveriş merkezleri kiralanabilir alanının %38'ini oluşturup, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında sırasıyla 1. ve 2. sırada yer alıyor. Nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu ve Edirne illeri konumlarının avantajlarını kullanmaktalar. İstanbul ve Ankara gibi iki önemli merkezin geçiş güzergahında bulunma özelliğine sahip olan Bolu, 1.000 kişi başına kiralanabilir alan verisine göre 280m² ile İstanbul ve Ankara'nın ardından 3. sırada yer alıyor. Türkiye'nin Bulgaristan sınırında konumlanan Edirne, güneybirlik alışveriş ziyaretlerinin yarattığı talebin etkisiyle, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan arzında 8. sırada yer alıyor. Türkiye'nin nüfus bakımından en kalabalık üçüncü ili olan İzmir ise, 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan sıralamasında 201m² ile 6. sırada yer alıyor. Mevcut kontrat kiralaları göz önüne alındığında, pandeminin döneminde oluşan belirsizliğin ortadan kalkmasına karşın artan ülke riskinin etkisiyle İstanbul'daki AVM'lerde getiri oranı %8,50 civarında seyrediyor.

Covid-19 salgının etkisiyle alışveriş merkezlerinin ziyaretçi sayılarında ve ciro endekslerinde görülen düşüşler, 2022 yılında yerini güçlü bir toparlanmaya bıraktı. 2022 Ekim döneminde, alışveriş merkezlerinin verimlilik (ciro) endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %131 oranında artış gösterdi. Artan ziyaret sayılarının etkisinin yanında, ciro endeksindeki bu yüksek artışın temel sebebinin enflasyon olduğunu söyleyebiliriz. 2022 yılı ekim ayı itibarıyla ziyaret sayısı endeksinde toparlanma sürerken, endeks pandemi öncesi döneme yaklaşmaya devam ediyor. Alışveriş Merkezi Ziyaret Sayısı Endeksi de 2022 yılının ekim ayında 88'e yükselerek bir önceki yılın aynı ayına göre %10 oranında artış gösterdi. Pandemi döneminin etkilerinden biri olarak sayılan e-ticarete yönelim, alışveriş merkezlerindeki ziyaret sayılarının beklenenden daha yavaş toparlanmasında önemli rol oynuyor.

Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, turist erişimine elverişli olan mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret sayılarında ve cirolarda hızlı toparlanma yaşadılar. Kısa vadede sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı geleneksel perakende ticaret payının toparlanmaya devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, uzun vadede e-ticaretin toplam perakende ticarete payını arttırmaya devam etmesiyle alışveriş merkezlerindeki ciro ve ziyaret sayısı üzerinde baskı devam edecektir. Lokasyon, tasarım, konsept ve mağaza karması ile fark yaratan alışveriş merkezlerinin bu olumsuzluktan daha az etkileneceğini düşünüyoruz. Önümüzdeki dönemde, alışveriş merkezlerinin cazibelerini korumaları için değişen teknolojiye ve tüketici alışkanlıklarına adapte olacak tasarım ve konsept yenileme yönünde adımlar atması gerekli görünüyor.

Kaynak: Colliers – Türkiye Gayrimenkul Piyasası Araştırma Raporu 2022 İkinci Yarı

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, bağımsız bölüm satışları için Sinpaş Yapı A.Ş.' den marka kullanımı ve aracılık hizmeti alınmıştır. Söz konusu inşaat 2 etap olarak planlanmış. 2020 yılı içerisinde 1. Etap tamamlanmıştır. 2. Etap ise 2022 yılı nisan ayında tamamlanarak iskanı alınmış olup, projenin inşaatı tamamlanmıştır. Şirketimize ait toplam 119 bağımsız bölüm bulunan projede şu ana kadar 99 bağımsız bölüm satılmıştır. Kalan 20 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirketimizin portföyünde yer almaktadır.

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.

Arsa üzerinde, 20.500 m² brüt inşaat alanına sahip perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan projenin inşaatına 2020 yılı sonunda başlanmış olup, bugün itibariyle inşaat tamamlanmıştır. 2022 Yıl sonu değerlendirme raporunda projenin bugünkü pazar değeri 745.420.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede yer alan satışa konu toplam 133 bağımsız bölümden 132 adetinin ön satışı 2022 yılı ilk yarısında tamamlanmış olup, 2023 yılı Haziran ayı itibariyle yer teslimlerine başlanması planlanmaktadır.

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. Projenin brüt inşaat alanı 82.510 m² dir. Projedeki arsa sahibi payı % 45, şirketimizin payı % 55’ tir. Satılabilir alanı 53.671 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 2024 yılı içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 715.400.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede 31.03.2023 tarihi itibarıyla toplam 76 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.

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 alınmış ve 2022 yılı 4. Çeyrek itibarıyla inşaatına başlanmıştır. Söz konusu proje için hazırlanan 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 92.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

4.5 2021 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Şirketimizin 2021 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 08.06.2022 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2021 yılı bilanço ve kar/zarar hesapları kabul edilerek yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, 2021 yılı dönem karı oluşmadığından kar dağıtımı Yapılmamasına,
- 2021 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verildi. 2022 yılı bağış ve yardımları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2021 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, Dursun Yaşar Çamurali, 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 İlhan İmİK' in ise 1 yıl süreliğine Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmelerine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.' nin Genel Kurul'un onayıyla 2022 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

5. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

5.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	31.03.2023	31.12.2022
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	17.146.323	7.159.718
Ticari Alacaklar		108.341.112	107.417.000
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		39.449.649	47.124.314
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		68.891.463	60.292.686
Diğer Alacaklar		3.919.444	6.071.812
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.323.839	2.082.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.595.605	3.989.282
Peşin Ödenmiş Giderler		126.559.773	54.507.708
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		126.559.773	54.507.708
Diğer Dönen Varlıklar		49.870.042	60.200.480
ARA TOPLAM		305.836.694	235.356.718
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		305.836.694	235.356.718
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		96.000	96.000
Diğer Alacaklar		149.234	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		149.234	0
Stoklar	5	364.061.874	343.085.746
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	9.487.089.119	9.412.714.629
Maddi Duran Varlıklar		6.536.525	4.003.462
Kullanım Hakkı Varlıkları		31.154	107.721
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		121.118	123.549
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		121.118	123.549
Peşin Ödenmiş Giderler		340.779	340.779
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		340.779	340.779
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.858.425.803	9.760.471.886
TOPLAM VARLIKLAR		10.164.262.497	9.995.828.604
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	276.259.768	316.059.307
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		276.259.768	316.059.307
Banka Kredileri		276.236.585	315.975.600
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		23.183	83.707
Ticari Borçlar		78.798.734	47.692.160
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		4.174.726	2.611.845
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		74.624.008	45.080.315
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.546.128	514.930
Diğer Borçlar	4	541.048.704	514.012.970
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		478.379.146	426.044.777
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		62.669.558	87.968.193
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		4.345.018	7.218.220
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		464.128	0

İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		3.880.890	7.218.220
Kısa Vadeli Karşılıklar		514.862	722.821
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		227.075	435.034
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		287.787	287.787
ARA TOPLAM		902.513.214	886.220.408
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		902.513.214	886.220.408
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	192.193.154	216.445.777
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		192.193.154	216.445.777
Banka Kredileri		192.178.014	216.407.454
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		15.140	38.323
Diğer Borçlar	4	4.723.660	3.911.986
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		4.723.660	3.911.986
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		406.259.587	307.574.169
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		406.259.587	307.574.169
Uzun Vadeli Karşılıklar		561.959	800.549
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		561.959	800.549
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		1.033.394.034	1.016.267.976
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.637.132.394	1.545.000.457
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.539.645.608	2.431.220.865
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.405.447.300	7.353.486.186
Ödenmiş Sermaye		52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		2.092.708	2.092.708
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-142.939.750	-142.939.750
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-121.640	-419.361
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		2.116.785.963	2.102.669.968
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		5.334.736.807	1.682.325.402
Net Dönem Karı veya Zararı		37.547.398	3.652.411.405
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		219.169.589	211.121.553
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		7.624.616.889	7.564.607.739
TOPLAM KAYNAKLAR		10.164.262.497	9.995.828.604
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Geçmiş yıl karları	28	1.682.325.402	1.009.968.672
Net dönem karı	37	3.652.411.405	672.356.730
Kontrol gücü olmayan paylar	28	211.121.553	163.979.175
Toplam kaynaklar		9.995.828.604	5.242.516.560

5.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2023 – 31 Mart 2023 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	31.03.2023	31.03.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		86.771.364	68.888.453
Satışların Maliyeti		18.923.415	26.486.177

TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		67.847.949	42.402.276
BRÜT KAR (ZARAR)		67.847.949	42.402.276
Genel Yönetim Giderleri		13.088.147	13.587.161
Pazarlama Giderleri		686.773	320.623
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		6.637.885	17.201.230
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		10.609.736	246.191.764
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		50.101.178	-200.496.042
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		50.101.178	-200.496.042
Finansman Gelirleri		0	75.589.276
Finansman Giderleri		4.800.867	34.668.697
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		45.300.311	-159.575.463
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		605.898	2.845.102
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	2.845.102
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		605.898	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		44.694.413	-162.420.565
DÖNEM KARI (ZARARI)		44.694.413	-162.420.565
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		7.147.015	-711.242
Ana Ortaklık Payları		37.547.398	-161.709.323
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		297.721	-7.265
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		297.721	-7.265
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		15.017.016	220.472.826
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		15.017.016	220.472.826
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farklarından Kazançlar (Kayıplar)		15.017.016	220.472.826
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.314.737	220.465.561
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		60.009.150	58.044.996
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.048.036	16.176.981
Ana Ortaklık Payları		51.961.114	41.868.015
Yabancı Para Çevrim Farkları		913.541.394	993.980.098
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		913.169.557	993.918.279
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.571.142.133	1.682.513.473
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		47.142.378	77.403.825
Ana Ortaklık Payları		4.523.999.755	1.605.109.648

5.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Mart 2023 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)

A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	292.596	2.593.908
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	4.932.504.458	4.909.981.281
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.191.208.521	1.191.208.521
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.483.950	2.483.950
	Diğer Varlıklar		303.610.022	260.682.274
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.427.615.597	6.366.949.934
E	Finansal Borçlar	Md.31	210.486.294	273.692.528
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.754.970.331	2.644.754.935
İ	Özkaynaklar	Md.31	2.965.156.958	3.056.514.333
	Diğer Kaynaklar		496.709.418	391.988.138
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.427.323.001	6.366.949.934

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Mart 2023	31 Aralık 2022
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	292.596	2.593.908
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.610.421	24.610.421

K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2022
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a) ,(b)	(B+A1)/D	≥%51	76,74%	77,12%
(A+C- A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C- A1)/D	≤%49	18,54%	18,75%
(A3+B1+C1)D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a) ,	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+ J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+ J)/İ	≤%500	100,84%	96,29%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Aval Cinsi Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,04%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

6. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılın Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.03.2023 tarihli borsa kapanış fiyatı 160,50 TL olarak gerçekleşmiştir.