



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2025-30.06.2025 Dönemi

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının (birlikte 'Grup' olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Haziran 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim Grup'unun, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI Global



Erkan EREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 ORTAKLIK YAPISI.....	1
1.3 YÖNETİM KURULU.....	2
1.4 YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ.....	3
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	3
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	3
2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER.....	4
2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK.....	5
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	5
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	6
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	6
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS.....	6
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM.....	7
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	7
2.9 İŞ MODERN AMBARLI.....	7
2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS.....	8
3. İŞTİRAKLER.....	8
3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	8
3.1.1 NECKERMANN AREAL.....	9
3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	9
3.2.1 EYÜP FLATOFİS.....	9
3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ.....	10
3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA.....	10
3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI.....	10
3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ.....	11
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	11
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	13
5.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ.....	13
5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ.....	13
5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER.....	13
5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	15
6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	16
6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	16
6.2 KAR-ZARAR TABLOSU.....	18
6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	17

**ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının (birlikte 'Grup' olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Haziran 2025 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim Grup'unun, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI Global



Erkan EREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

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 50 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 vermektedir. Piyasa şartlarını göz önünde bulundurarak, 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 : Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sk. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon : 212 310 5378-2716
Faks : 212 258 2499
Web Sitesi : www.servetgyo.com.tr
E-posta Adresi : investorrelations@servetgyo.com.tr

1.2 ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%9)
Avni Çelik	A	63.142.261	1,94
Avni Çelik	B	1.290.982.739	39,72
Ayşe Sibel Çelik	B	487.500.000	15,00
Ahmet Çelik	B	243.750.000	7,50
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	243.750.000	7,50
Şenay Çelik	B	121.875.000	3,75
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	799.000.000	24,58
TOPLAM	-	3.250.000.000	100,00

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 63.142.261 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.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	3.250.000.000
Kayıtlı Sermayesi	16.250.000.000

Yönetim Kurulumuz 24.04.2025 tarihinde yaptığı toplantıda;

Şirketimizin ödenmiş sermayesi 3.250.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, mevcut 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının bir defaya mahsus aşılmış olması nedeniyle, kayıtlı sermaye tavanı izninin 2026 yılında dolacak olmasına rağmen geçerlilik süresinin 2029 yılı sonuna kadar uzatılmasına; aradan geçen süredeki enflasyonist etkiler, iç kaynaklardan sermayeye ilave edilebilecek fonlardaki artış ve Şirketimizin büyüme potansiyeli dikkate alınarak;

- Şirketimizin 1.000.000.000 (birmilyar) Türk Lirası olan mevcut kayıtlı sermaye tavanının 16.250.000.000 (onaltımilyarıkizyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılması ve kayıtlı sermaye tavanı izninin 2025-2029 yılları için geçerli olmak üzere 5 (beş) yıl daha uzatılmasına;
- II-18.1. sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 5. maddesinin 4. fıkrasına uygun olarak 16.250.000.000 (onaltımilyarıkizyüzellimilyon) TL'ye yükseltilmesi amacıyla ve bu kapsamda Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin ekli şekilde tadil edilmesine;
- Kayıtlı sermaye tavanı artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmal için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine;
- Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmasına ve izinlerin alınmasını takiben değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurulun onayına sunulmasına,

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulundan esas sözleşme tadiline uygun görüş alınması için 25.04.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır. 19.06.2025 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformundaki açıklamamızda yer aldığı üzere, 2025–2029 yılları için 16.250.000.000 TL olarak belirlenmesine yönelik olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinde yapılması planlanan değişikliğe ilişkin Sermaye Piyasası Kuruluna yapılan başvurumuz, Kurul tarafından uygun bulunmuştur. Söz konusu esas sözleşme değişikliği, yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacak olup, genel kurulda kabul edilmesi halinde ticaret siciline tescil edilerek yürürlüğe girecektir.

1.3 YÖNETİM KURULU

Yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Rıdvan Çabukel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Prof. Dr. Hamdi Döndüren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Volkan Evcil	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

05.02.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından Grup Şirketlerimiz bünyesinde çeşitli görevlerde bulunmuş olan Sayın Mustafa Sahir Çelik'in, Şirketimiz Genel Müdürü olarak atanmasına, Yönetim Kurulu üyelerinin oy birliğiyle karar verilmiştir.

05.02.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, 2021 yılı Mart ayından bu yana Yönetim Kurulu Üyeliği görevini başarıyla sürdüren Sayın Mahmut Sefa Çelik'in, Sinpaş Grubu bünyesindeki diğer görevlerine odaklanmak amacıyla görevinden istifasının kabul edilmesine, Şirketimizde Yönetim Kurulu Danışmanı olarak görev yapmakta olan Sayın Dr. Rıdvan Çabukel'in, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 07.05.2025 tarihli toplantısında yönetim kurulu üyesi adayı olarak önerilmesi doğrultusunda, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmasına karar vermiştir.

30.06.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Şirketimizin yapılacak ilk genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi adayı olarak ortaklarımızın onayına sunulacak Sayın Prof. Dr. Hamdi Döndüren ve Sayın Volkan Evcil'in, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 numaralı maddesinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini karşıladıklarına ilişkin bağımsızlık beyanları, özgeçmişleri ve Kurumsal Yönetim Komitesi raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirilmiştir. Bu çerçevede, Sermaye Piyasası Kurulunun 25.06.2025 tarihli ve 36/1132 sayılı toplantısında, anılan adaylar hakkında herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verilmiş olup, söz konusu karar ve ilgili bildirim 30.06.2025 tarihinde Şirketimize iletilmiştir. Bağımsız yönetim kurulu üyesi adaylarının özgeçmişleri ve bağımsızlık beyanları yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur.

30.06.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Türk Ticaret Kanununun 363. maddesi uyarınca, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurulun onayına sunulmak üzere alınan Yönetim Kurulu Üyesi atamalarına ilişkin karar, 17.07.2025 tarihli ve 11373 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir.

1.4 YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ

Yatırımcı İlişkileri Bölümü 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 telefon ve e-posta yoluyla sorulan sorulara titizlikle cevap vermiştir. Yatırımcı İlişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

İlker Daştan		
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sk. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sk. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	212 310 2716	212 310 5378
Faks	212 2582499	212 258 2499

1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket'in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır.

Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtır.

Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklıdır. Şirket'in sermaye piyasası mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtımına tabi tutularak tamamlanır.

Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

20.07.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, ekonomik konjonktür ile döviz kuru ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler nedeniyle riskleri yönetebilmek amacıyla, Şirketimizin projeleri ve yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak temeli oluşturmak adına, 2024 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamasını, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılmasını ve bu hususun 2024 yılı faaliyet sonuçlarını görüşmek üzere toplanacak olan Genel Kurula teklif edilmesini kararlaştırmıştır.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

Servet GYO'nun gayrimenkul portföyüne aşağıda yer verilmiştir. Bazı gayrimenkuller arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında geliştirilmiştir.

Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 10 adet gayrimenkul, yine Ofis, Apart ve Eğitim Tesisi kullanımına haiz inşaatı devam eden 2 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2024'tür. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposit Outlet ve Depo Merkezi, indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir binadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %95'dir.

2.2 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. 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; %77'dir.

2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



Çelik & Törün Endüstri Merkezi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. 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; %83'tür.

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. 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. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.6 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. 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; %93' tür.

2.7 ALTINORAN STARIUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. 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; %89'dur.

31.05.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Grup şirketimiz Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahibi olduğu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada, 10 Parselde yer alan 40 Adet Bağımsız Bölümden oluşan "Sinpaş Altınoran Agora Çarşı"nın Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den KDV hariç 702.054.000-TL bedelle satın alımının gerçekleştirilmesine, Sinpaş GYO'ya KDV hariç 702.054.000-TL toplam satış bedelinin ödeme planına göre 25 taksitte ödenmesine, söz konusu satış işlemine ilişkin Şirketimiz ile Sinpaş GYO A.Ş. arasında satış vaadi sözleşmesi imzalanmasına karar vermiştir.

2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesis 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.

2.9 İŞ MODERN AMBARLI



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de yer alan İş Modern Ambarı İş Merkezinde 16 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %70' dir.

2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS



İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 2033 M2 3 adet bağımsız kiralama amacıyla şirketimiz portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

3. İŞTİRAKLER

3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Deks Yatırım A.Ş.' nin (DEKS) hisselerini diğer ortaklardan satın alarak söz konusu şirkete %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 küll halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir. Portföyü, Frankfurt'ta 135.625 m2 arsa üzerinde 107.604 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşmaktaydı.

Aralık 2021 tarihinde Oswe Real Estate GmbH'ın ("Oswe") 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesi toplam 546.000.000 TL bedelle Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Anılan sözleşme çerçevesinde; satışa konu "Oswe" hisseleri için geri alım opsiyonu da tanımlanmıştır. 29.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, geri alım opsiyonu kullanılmak suretiyle hisselerin tamamı geri alınmıştır. Ayrıca, 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. Oswe'nin %100 oranında iştiraki haline gelmiştir.

Şirketimizin iştiraki olan Oswe Real Estate GmbH'a ait olan arsa ve gayrimenkuller üzerinde kiralama ve kira değerini yükseltme amacıyla 2019 yılından bu yana çeşitli çalışmalar yapılmaktadır. Frankfurt'a yatırım yapan Türk şirketi olarak, yerel yönetimle çalışmalarımızı koordineli olarak yürütüyoruz. Şirketimiz Eylül 2024'te yerel yönetim tarafından verilen Resepsiyona ve Ekim 2024'te yapılan Münih Expo'ya da katılım sağlamıştır.

Frankfurt'taki ticari kompleksimizde yer alan binalarımızı, arsalarımızı geliştirmek ve yeni binalar inşa etmek için, köklü ve itibarlı, Frankfurt'a bulunan bir Alman mimarlık – şehircilik ofisi tarafından Şirketimiz için master plan çalışması yapılmaktadır. Bu master plan çalışmasında, ihracatçı - sanayicilerin showroom, depo, antrepo ve ofis ihtiyaçlarını karşılayacak bir "Ticaret Merkezi" tasarlanmaktadır. Müşterilerimizin ihtiyacı olan pazarlama, satış ve muhasebe hizmetlerinin de karşılanması planlanmaktadır.

3.1.1 NECKERMANN AREAL



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 107.604 m² gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmektedir. Buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %70 seviyesindedir.

3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME 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. 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, söz konusu şirketin hisselerinin tamamı kendi iştiraki olan Oswe'ye satılmıştır. 28.05.2024 tarihli Kamu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Güney İstanbul ile Şirketimizin bağlı ortaklığı Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve ayrıca Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin hissedarı olduğu Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. çatısı altında birleşme işlemi tamamlanmıştır.

Anılan şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. Güney İstanbul'un portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

3.2.1 EYÜP FLATOFİS



İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 81 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. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %79'dur.

3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D-E-H Bloktan oluşmaktadır. Şirket bu bloklarda 82 adet bağımsız bölümü bulunmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m² kapalı alan ve 704 23 parsel üzerinde kayıtlı olan 15.932 m²'lik arsa üzerinde 12.115 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %91' dir.

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

3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI

İstanbul İli Beşiktaş İlçesi 1463 Ada 144 Parselde Kain Arsa 1.349,25 m² alana sahiptir. İmar planında konut alanında yer alan arsa için değerlendirme raporunda, 429.139.998 TL değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa için projelendirme çalışmaları yapılmış ve buna bağlı alınmış bir ruhsat alınmıştır.

3.2.5 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 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı %97' dir.

3.2.6 İŞ MODERN AMBARLI



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de yer alan İş Modern Ambarlı İş Merkezinde 2 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dir.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Gelişmeler

2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide büyüme ivmesi sınırlı bir toparlanma göstermektedir. ABD ekonomisi dayanıklılığını korurken, Euro Bölgesi'nde yavaşlama devam etmektedir. Enflasyon birçok gelişmiş ülkede hedef seviyelerin üzerinde seyretmekte, bu da merkez bankaların faiz indirimlerini ertelemesine yol açmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde, büyüme beklentileri olumlu olsa da finansal koşullardaki sıkılık ve jeopolitik riskler sürecin hızlanmasını engellemektedir.

Türkiye açısından, ana ticaret ortaklarındaki ekonomik aktivitenin zayıf seyri ihracat performansını baskılayabilecek bir unsur olarak öne çıkmaktadır. Ancak enerji fiyatlarındaki görece istikrar ve küresel tedarik zincirlerindeki normalleşme, ithalat maliyetleri ve lojistik açısından olumlu bir ortam yaratmaktadır.

Finansal Koşullar

2024 yılının son çeyreğinden itibaren Türkiye'ye portföy girişlerinde belirgin bir artış gözlenmiş, 2025'in ilk çeyreğinde de bu olumlu seyir sürmüştür. Uluslararası rezervler 167,6 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, risk primi görece istikrarlı bir görünüm arz etmiştir. TL'nin oynaklığının azalması ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme, finansal istikrarı destekleyici unsurlar olmuştur.

Bununla birlikte, küresel faiz indirimlerinin beklenenden yavaş ilerlemesi ve jeopolitik riskler, sermaye akımları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Bankacılık sisteminde TL mevduat payı %59,9 seviyesine yükselirken, kur korumalı mevduat (KKM) payı %5,3'e gerilemiştir.

Faiz Oranı

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2024 sonundan itibaren faiz politikasında sınırlı gevşeme adımları atmıştır. 2025 ilk çeyreği itibarıyla politika faizi %45 seviyesinde bulunmaktadır.

Bankacılık sektörü faiz oranları şu şekildedir: TL mevduat faizleri: %51,8; TL ticari kredi faizleri: %54,4; İhtiyaç kredisi faizleri: %67,1; Konut kredisi faizleri: %40,5

Bu faiz seviyesi, ticari gayrimenkul yatırımlarının finansman maliyetleri üzerinde belirleyici rol oynamaktadır. Faizlerin yüksek seyretmesi, yeni yatırım kararlarını sınırlayabilecek olsa da, TL'nin istikrarlı görünümü uzun vadeli planlamaları kolaylaştırmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025 yılı birinci çeyrekte, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) bir önceki yıla göre nominal olarak %32,4 artarken, reel olarak %5,2 azalmıştır. Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) %32,8 nominal artış gösterirken, reel olarak %4,9 düşüş kaydetmiştir. Ofis Fiyat Endeksi (OFE) ise %30,3 nominal artışa rağmen reel olarak %6,7 gerilemiştir.

Bölgesel bazda; İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri 2025 ilk çeyrekte bir önceki yıla göre sırasıyla %21,4, %37,5 ve %35,3 artmıştır. Bu veriler, fiyatlarda nominal artışlar olmasına rağmen enflasyon etkisiyle reel bazda gerilemenin devam ettiğini göstermektedir.

Sektörde, faiz indirim beklentileri ve enflasyonun kontrol altına alınması, orta vadede fiyat istikrarı ve yatırım ortamı açısından olumlu görülmektedir. Ancak finansman maliyetlerinin yüksek seyri ve reel getirilerin sınırlı kalması, önümüzdeki dönemde yatırım kararlarının dikkatle planlanmasını zorunlu kılmaktadır.

Sonuç olarak, Türkiye'de ticari gayrimenkul sektörü, 2025 yılının ilk çeyreğinde nominal fiyat artışların sürmesine rağmen reel bazda daralma göstermiştir. Makroekonomik istikrarın korunması, faiz oranlarının düşürülmesi ve finansman kaynaklarının çeşitlendirilmesi sektörün gelecekteki performansı için kritik önem taşımaktadır.

Kaynak: TCMB, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi, 2025, 1. Çeyrek; Enflasyon Raporu, 2025-II

5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

5.1 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. Haziran 2025 itibarıyla inşaat tamamlanmış ve teslimlere başlanmıştır. Projede toplam 132 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.

5.2 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.

5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler: 24.03.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 21.03.2025 tarihli ve 11297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: 21.03.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, bedelsiz sermaye artırımına ilişkin olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

21.03.2025 tarihli ve 11297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Dönem İçinde Çıkarılmış Menkul Kıymetler: Herhangi bir sermaye piyasası aracı arz edilmemiştir.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler: Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler: Şirketin operasyonel etkinliğinin ve verimliliğinin iyileştirilmesi, finansal raporlamada güvenilirliğin temini ve yasalara ile yönetmeliklere tam uyum sağlama konuları başta olmak üzere mevcut iç kontrol sistemi, Şirket İç Denetim Bölümü tarafından yıllık iç denetim planı çerçevesinde denetlenmekte ve denetim sonuçları Denetim Komitesine raporlanmaktadır. Denetim Komitesi iç denetim faaliyetlerinin etkinliğini yıl içinde yapılan toplantılarda görüşmektedir. Bu toplantılarda, ihtiyaç olduğu durumlarda, iç denetçi, dış denetçi veya Şirket'in diğer yöneticilerinin de görüşleri alınmaktadır.

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler: Şirketimize yönelik davaların hiçbirisi şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalardır. Söz konusu davalar şirketimizin faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte değildir.

Teşvikler ve Yararlanma Seviyesi: Yoktur.

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar: Herhangi bir idari veya adli yaptırım yoktur.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar: 14.04.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Şirketimiz Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) Sayın Rıdvan Çabukel, grup şirketlerimizden Arı Finansal Kiralama A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanmıştır. Sayın Çabukel, Şirketimiz Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Danışmanı olarak görev yapacaktır. Yeni bir Yatırımcı ilişkileri Yöneticisi atanana kadar, ilgili görev geçici olarak Muhasebe ve Mali İşler Müdürümüz Sayın İlker Daştan tarafından yürütülecektir.

07.05.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, 2021 yılı Mart ayından bu yana Yönetim Kurulu Üyeliği görevini başarıyla sürdüren Sayın Mahmut Sefa Çelik'in, Sinpaş Grubu bünyesindeki diğer görevlerine odaklanmak amacıyla görevinden ayrılmıştır. Şirketimizde Yönetim Kurulu Danışmanı olarak görev yapmakta olan Sayın Dr. Rıdvan Çabukel'in, Kurumsal Yönetim Komitesi'nin 07.05.2025 tarihli toplantısında yönetim kurulu üyesi adayı olarak önerilmesi doğrultusunda, yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmak üzere Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Şirket'in Sermaye Piyasası Kurulu ve Türk Ticaret Kanunu düzenlemeleri kapsamındaki diğer açıklamalar aşağıdaki şekildedir:

- Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirketin finansman kaynaklarına ait bilgiler bağımsız denetim raporu Finansal Tablolara "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.

- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- Faaliyet döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.06.2025 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,71 TL olarak gerçekleşmiştir.

6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	12.433.603	34.532.415
Finansal Yatırımlar		854.350.700	-
Ticari Alacaklar		270.547.063	371.268.702
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	84.220.948	126.822.356
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		186.326.115	244.446.346
Diğer Alacaklar		322.954	201.263
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		322.954	201.263
Stoklar	5	2.963.342.782	34.908.288
Peşin Ödenmiş Giderler		286.664.923	201.512.233
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	88.570.380	594.295
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		198.094.543	200.917.938
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		227.952	265.912
Diğer Dönen Varlıklar		175.317.542	29.484.876
ARA TOPLAM		4.563.207.519	672.173.689
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.563.207.519	672.173.689
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	1.148.400
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	1.148.400
Stoklar	5	352.568.916	3.041.316.873
Finansal Yatırımlar		1.117.884	1.117.884
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	36.431.686.182	35.146.229.637
Maddi Duran Varlıklar		19.554.478	21.714.066
Kullanım Hakkı Varlıkları		3.754.394	5.256.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		827.391	877.881
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		827.391	877.881
Peşin Ödenmiş Giderler		557.933	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		557.933	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		36.811.051.460	38.217.660.893
TOPLAM VARLIKLAR		41.374.258.979	38.889.834.582

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Dipnot			
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.459.393.469	2.458.366.303
Kısa vadeli borçlanmalar	4	47.780	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	267.580.340	387.492.559
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı	4	267.580.340	387.492.559
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	4	22.444.924	2.042.456
Ticari borçlar		160.763.965	126.118.083
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9	18.303.846	6.865.915
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		142.460.119	119.252.168
Diğer borçlar	4	379.424.792	427.612.866
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	242.600.540	325.707.029
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		136.824.252	101.905.837
Ertelenmiş Gelirler		1.625.139.272	1.511.980.064
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	9	1.081.208.665	848.113.677
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		543.930.607	663.866.387
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.765.286	2.513.755
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar		1.217.441	604.463
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		1.213.006	599.289
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		4.435	5.174
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.669	2.057
Uzun vadeli yükümlülükler		8.239.403.546	7.555.306.014
Uzun vadeli borçlanmalar	4	233.766.730	247.398.807
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	4	233.766.730	247.398.807
Uzun vadeli kiralama işlemleri	4	25.230.367	2.058.422
Ticari borçlar		833.464.800	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		833.464.800	-
Diğer borçlar	4	27.002.128	25.183.797
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.002.128	25.183.797
Uzun Vadeli Karşılıklar		512.294	774.315
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		512.294	774.315
Ertelenmiş gelirler		-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		7.119.427.227	7.279.890.673
Özkaynaklar		30.675.461.964	28.876.162.265
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		22.536.541.055	22.138.698.904
Ödenmiş sermaye		3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.138.151.452	946.056.498
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		30.003.839	30.003.839
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(2.149.982)	(1.993.610)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.149.982)	(1.993.610)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		1.375.701.987	617.128.654
-Yabancı para çevrim farkları		1.375.701.987	617.128.654
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		580.174.957	589.915.217
Geçmiş yıl karları		15.878.465.682	17.588.326.788
Net dönem karı		286.193.120	2.317.261.518
Kontrol gücü olmayan paylar		8.138.920.909	6.737.463.361
Toplam kaynaklar		41.374.258.979	38.889.834.582

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1.01.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1.01.2024 30.06.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.04.2025 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.04.2024 30.06.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	605.511.800	642.100.934	243.401.613	329.848.848
Satışların Maliyeti (-)	(159.813.908)	(319.913.108)	(72.390.435)	(190.596.653)
BRÜT KAR / (ZARAR)	445.697.892	322.187.826	171.011.178	139.252.195
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.680.294)	(1.387.522)	(878.067)	(44.939)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(84.880.821)	(84.786.872)	(36.427.630)	(51.760.889)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	7.329.866	6.953.458	(6.837.227)	6.630.236
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(54.451.703)	(6.979.782)	(45.039.610)	(6.654.031)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	312.014.940	235.987.108	81.828.644	87.422.572
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	104.333.150	-	104.333.150	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	68.864.245	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	416.348.090	235.987.108	255.026.039	87.422.572
Finansman Gelirleri	59.988.834	44.737.588	59.946.580	28.939.436
Finansman Giderleri (-)	(60.297.189)	(102.637.660)	(49.335.817)	(89.119.569)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	685.845.137	(64.643.699)	67.371.242	(300.485.448)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.101.884.872	113.443.337	333.008.044	(273.243.009)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(546.397.980)	60.118.934	(84.452.014)	346.562.245
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(546.397.980)	60.118.934	(84.452.014)	346.562.245
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	555.486.892	173.562.271	248.556.030	73.319.236
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	555.486.892	173.562.271	248.556.030	73.319.236
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	269.293.772	124.979.909	162.900.234	123.872.957
Ana Ortaklık Payları	286.193.120	48.582.362	85.655.796	(50.553.721)
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	8 0,0881	0,0149	0,0264	(0,0156)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(156.372)	69.199	(232.976)	26.024
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
Yabancı Para Çevrim Farkları	804.087.733	(137.947.270)	18.064.242	30.024.343
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	803.931.361	(137.878.071)	17.831.266	30.050.367
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1.359.418.253	35.684.200	266.387.296	103.369.603
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	314.808.172	113.844.247	163.922.738	158.052.784
Ana Ortaklık Payları	1.044.610.081	(78.160.047)	102.464.558	(54.683.181)

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Haziran 2025 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.356.466	1.533.778
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	17.977.808.326	16.894.431.057
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.820.847.040	2.820.847.040
	Diğer Varlıklar		-	-
			1.139.804.797	922.066.070
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	21.939.816.629	20.638.877.945
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	225.885.990	303.988.531
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.696.866	4.100.878
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	242.600.537	325.707.029
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	16.006.147.890	15.785.704.216
	Diğer Kaynaklar		5.462.485.346	4.219.377.291
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	21.939.816.629	20.638.877.945

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.356.466	1.533.778
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.108.062.488	1.292.815.974
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	81,94%	81,86%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	12,86%	13,68%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/i	Azami % 500	9,87%	12,20%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,01%	0,01%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.