



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2025-30.09.2025 Dönemi

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	5
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ	6
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS.....	6
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM	6
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ	7
2.9 İŞ MODERN AMBARLI	7
2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS	7
3. İŞTİRAKLAR.....	7
3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	7
3.1.1 NECKERMANN AREAL.....	8
3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	8
3.2.1 EYÜP FLATOFİS	9
3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ.....	9
3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA	9
3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI	10
3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ	10
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER	10
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
5.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	12
5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	13
5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER	13
5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	14
6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	15
6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU	15
6.2 KAR-ZARAR TABLOSU	17
6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	17

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 VE SERMAYE BİLGİLERİ

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 (onaltımilyarikiyüzellimilyon) 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 (onaltımilyarikiyüzellimilyon) 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	-
Dr. 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.

Bağımsız yönetim kurulu üyesi adayı olarak ortaklarımızın onayına sunulmuş olan 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 ve 14.08.2025 tarihinde yapılan genel kurul toplantısında her iki aday da bağımsız yönetim kurulu üyeleri olarak seçilmişlerdir.

Son yapılan son Genel Kurul ile birlikte Yönetim Kurulu Başkanı Avni ÇELİK, Yönetim Kurulu Başkan Vekili Ahmet ÇELİK, Yönetim Kurulu Üyesi Dursun Yaşar ÇAMURALI, Yönetim Kurulu Üyesi Dr. Rıdvan ÇABUKEL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Prof. Dr. Hamdi DÖNDÜREN, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Volkan EVCİL olmak üzere Yönetim Kurulumuz toplam 6 üyeden oluşmaktadır.

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:

	SMMM Ahmet TEPEDELEN
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sk. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	212 310 00 00 (2716)
Faks	212 258 24 99

04.09.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, Yatırımcı İlişkileri Bölümünden Sorumlu Yönetici olarak Sayın Ahmet TEPEDELEN atanmıştır.

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; %92' tür.

2.7 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlbahar 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 İlbahar 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 İlbahar 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 Ambarlı 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 iştirak konumundaki Deks Yatırım A.Ş.' nin (DEKS) hisselerini diğer ortaklardan satın alarak söz konusu şirkete %100 oranında sahip olmuş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.' na başvurmuştur. SPKr. tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz,

Kolaylaştırılmış Usul ile 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'in ("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.

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 %58 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; %80'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; %95' 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 %100' 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; %70' dir.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Gelişmeler

2025 yılının üçüncü çeyreğinde küresel ekonomide sınırlı ancak istikrarlı bir büyüme eğilimi sürmektedir. ABD ekonomisi güçlü istihdam piyasası ve dayanıklı iç talep sayesinde görece dirençli görünümünü korurken, Euro Bölgesi'nde toparlanma süreci yavaş ve kırılgan bir şekilde devam etmektedir. Enflasyon, birçok gelişmiş ülkede kademeli olarak gerilese de hâlâ hedef seviyelerin üzerinde seyretmekte, bu durum merkez bankalarının faiz indirimlerine temkinli yaklaşmasına yol açmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde, sermaye akımlarındaki dalgalanmalara rağmen büyüme görünümü genel olarak olumlu seyretmektedir. Ancak jeopolitik gerilimler, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve finansal koşulların sıkılığı küresel ekonomik toparlanmayı sınırlamaya devam etmektedir.

Türkiye açısından, ana ticaret ortaklarındaki zayıf ekonomik aktivite ihracat üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Bununla birlikte, enerji fiyatlarının görece istikrarlı seyri, turizm gelirlerindeki artış ve küresel tedarik zincirlerindeki normalleşmenin sürmesi, dış denge ve lojistik maliyetler açısından olumlu bir görünüm sunmaktadır.

Finansal Koşullar

2024 yılının son çeyreğinden itibaren artış eğilimine giren portföy girişleri, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde de genel olarak ılımlı bir şekilde sürmüştür. Yurt içi varlıklara yönelik yabancı yatırımcı ilgisi devam ederken, küresel finansal koşullardaki dalgalanmalar dönemsel oynaklıklara yol açmıştır.

Uluslararası rezervler, üçüncü çeyrek itibarıyla 171,2 milyar ABD doları seviyesine ulaşarak güçlü seyrini korumuştur. Risk primi (CDS) yılın ilk yarısına göre sınırlı bir gerileme göstermiş ve görece istikrarlı bir görünüm arz etmiştir. Türk lirasının oynaklığındaki azalma ve enflasyon beklentilerindeki kademeli iyileşme, finansal istikrarı destekleyen başlıca unsurlar olmaya devam etmektedir.

Bununla birlikte, küresel faiz indirimlerinin öngörülenden yavaş ilerlemesi, jeopolitik gelişmeler ve enerji fiyatlarındaki dalgalanma, sermaye akımları üzerinde kısmi bir baskı oluşturmaya devam etmektedir.

Bankacılık sektörü açısından bakıldığında, Türk lirası mevduatın toplam mevduat içindeki payı %61,4 seviyesine yükselmiş; kur korumalı mevduat (KKM) payı ise kademeli olarak azalmayı sürdürerek %3,8 düzeyine gerilemiştir. Bu gelişme, mevduatın lirallaşması eğiliminin güçlendiğine işaret etmektedir.

Finansal göstergeler genel olarak istikrarlı bir görünüm sergilerken, para politikasındaki sıkı duruşun korunması ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin sürdürülmesi, finansal istikrarın güçlenmesine katkı sağlamaktadır.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), 2024 yılının son çeyreğinden itibaren başlattığı ölçülü faiz indirimi sürecini 2025 yılının üçüncü çeyreğinde de temkinli bir yaklaşımla sürdürmüştür. Küresel enflasyondaki yavaş gerileme ve jeopolitik risklerin varlığı dikkate alınarak, politika duruşu kademeli gevşeme yönünde şekillenmiştir.

2025 yılı Eylül ayı itibarıyla politika faizi %40 düzeyinde bulunmaktadır. TCMB, fiyat istikrarında kalıcı iyileşme sağlanana kadar veri odaklı ve dengeli bir politika izlenmeye devam edeceğini belirtmiştir.

Bu faiz seviyeleri, özellikle ticari gayrimenkul yatırımları ve uzun vadeli sabit sermaye yatırımları açısından finansman maliyetlerini belirleyici bir unsur olmaya devam etmektedir. Faiz oranlarının görece yüksek seyri, kısa vadede yeni yatırım kararlarını sınırlasa da, Türk lirasındaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki kademeli iyileşme, uzun vadeli planlamalar açısından daha öngörülebilir bir finansal ortam yaratmaktadır.

TCMB'nin iletişiminde, fiyat istikrarı ile finansal istikrar arasında denge gözetilerek kademeli normalleşme sürecinin sürdürüleceği vurgulanmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) artış eğilimini sürdürmüş, ancak enflasyonun yüksek seyrinin etkisiyle reel bazda gerileme eğilimi devam etmiştir. TGFE, bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak %28,6 artarken, reel olarak %3,8 azalmıştır.

Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) yıllık bazda %29,1 oranında nominal artış göstermiş, ancak reel olarak %3,2 düşüş kaydetmiştir. Ofis Fiyat Endeksi (OFE) ise %26,8 oranında nominal artışa rağmen, reel olarak %4,9 oranında azalmıştır. Bu gelişmeler, sektör genelinde fiyat artışlarının enflasyonun altında kaldığını ve reel getirilerin zayıf seyrettiğini göstermektedir.

Bölgesel bazda, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri yıllık bazda sırasıyla %19,7, %33,4 ve %30,2 oranlarında artış göstermiştir. Ancak bu artışlar da reel bazda sınırlı ya da negatif seyretmiştir.

Sektörde, TCMB'nin kademeli faiz indirim süreci ve enflasyon beklentilerindeki kısmi iyileşme, orta vadede fiyat istikrarı ve yatırım ortamı açısından destekleyici unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Bununla birlikte, finansman maliyetlerinin yüksekliği, yatırımcıların krediye erişiminde devam eden temkinli yaklaşım ve reel getirilerdeki zayıflık, ticari gayrimenkul yatırımlarında ihtiyatlı bir tutumun sürmesine neden olmaktadır.

Sonuç olarak, 2025 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye'de ticari gayrimenkul piyasası, nominal artışların devam ettiği, ancak reel bazda sınırlı daralmanın sürdüğü bir görünüm arz etmektedir. Sektörün gelecekteki performansı açısından makroekonomik istikrarın korunması, faiz oranlarındaki normalleşmenin sürdürülmesi ve alternatif finansman kanallarının geliştirilmesi kritik önem taşımaktadır.

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 139 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir. Teslim edilen bağımsız bölüm sayısı 79’dur.

5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa üzerindeki proje 28.078 m² inşaat alanına sahiptir. 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 itibariyle 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. Şirketimiz Esas Sözleşmesi'nin Sermaye ve Paylar başlıklı 8. maddesi 2024 Yılı Olağan Genel Kurulunda alınan karar ile oy çokluğu ile kabul edildi.

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: 14.08.2025 tarihinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurul sonuçları 02.09.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 02.03.2025 tarihli ve 11406 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

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: 30.09.2025 sonrası döneme ilişkin Şirketimizin mali, idari ve hukuki durumunu etkileyecek önemli nitelikte bir olay yaşanmamıştır.

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 raporunda 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 30.09.2025 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,29 TL olarak gerçekleşmiştir.

6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	20.606.050	37.123.859
Finansal Yatırımlar		901.595.900	-
Ticari Alacaklar		316.988.779	399.130.123
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9	102.566.933	136.339.590
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		214.421.846	262.790.533
Diğer Alacaklar		525.891	216.366
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		525.891	216.366
Stoklar	6	2.660.430.204	37.527.939
Peşin Ödenmiş Giderler		340.532.119	216.634.481
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9	142.861.416	638.893
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		197.670.703	215.995.588
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		25.101	285.867
Diğer Dönen Varlıklar		76.237.202	31.697.534
ARA TOPLAM		4.316.941.246	722.616.169
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.316.941.246	722.616.169
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	1.234.581
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	1.234.581
Stoklar	6	383.939.103	3.269.548.907
Finansal Yatırımlar		1.201.774	1.201.774
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	38.974.275.766	37.783.736.949
Maddi Duran Varlıklar		21.059.404	23.343.572
Kullanım Hakkı Varlıkları		3.228.911	5.650.594
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		863.134	943.760
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		863.134	943.760
Peşin Ödenmiş Giderler		7.273.166	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		39.392.825.540	41.085.660.137
TOPLAM VARLIKLAR		43.709.766.786	41.808.276.306

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.833.863.243	2.642.851.500
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	262.929.490	416.571.480
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları	4	12.861.022	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısmı	4	250.068.468	416.571.480
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	4	14.992.283	2.195.730
Ticari borçlar		191.196.815	135.582.466
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9	26.328.326	7.381.160
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		164.868.489	128.201.306
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		3.151.215	2.702.396
Diğer borçlar	4	385.098.583	459.702.571
- İlişkili taraflara diğer borçlar	9	229.590.501	350.149.329
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		155.508.082	109.553.242
Ertelenmiş Gelirler		974.252.292	1.625.444.821
- İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	9	539.041.320	911.759.366
- İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler		435.210.972	713.685.455
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar		2.231.292	649.825
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		2.226.857	644.262
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8	4.435	5.563
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.273	2.211
Uzun vadeli yükümlülükler		8.528.533.345	8.122.285.033
Uzun vadeli borçlanmalar	4	208.671.324	265.964.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	4	22.338.602	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	4	186.332.722	265.964.558
Uzun vadeli kiralama işlemleri	4	22.453.187	2.212.894
Ticari borçlar		830.464.800	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	9	830.464.800	-
Diğer borçlar	4	31.605.845	27.073.685
-İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		31.605.845	27.073.685
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.949.689	832.422
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.949.689	832.422
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		7.433.388.500	7.826.201.474
Özkaynaklar		33.347.370.198	31.043.139.773
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		24.518.235.172	23.800.071.428
Ödenmiş sermaye		3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.467.455.097	1.020.954.470
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		32.255.442	32.255.442
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(2.657.182)	(2.143.218)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.657.182)	(2.143.218)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		1.744.266.046	663.440.346
-Yabancı para çevrim farkları		1.744.266.046	663.440.346
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		623.713.501	634.184.708
Geçmiş yıl karları		17.070.046.394	18.908.222.007
Net dönem karı		333.155.874	2.491.157.673
Kontrol gücü olmayan paylar		8.829.135.026	7.243.068.345
Toplam kaynaklar		43.709.766.786	41.808.276.306

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

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

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2024 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.07.2025 30.09.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.07.2024 30.09.2024
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	1.731.130.070	1.035.868.831	1.080.178.352	345.582.190
Satışların Maliyeti (-)	(725.472.995)	(496.026.824)	(553.666.041)	(152.106.214)
BRÜT KAR / (ZARAR)	1.005.657.075	539.842.007	526.512.311	193.475.976
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(2.576.600)	(2.059.299)	(770.210)	(567.653)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(152.994.267)	(136.509.647)	(61.743.665)	(45.360.044)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	9.069.590	14.569.191	1.189.663	7.093.919
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(29.588.819)	(11.883.806)	28.949.147	(4.380.234)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	829.566.979	403.958.446	494.137.246	150.261.964
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	151.578.350	-	39.415.642	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	981.145.329	403.958.446	533.552.888	150.261.964
Finansman Gelirleri	172.505.546	85.579.774	108.014.921	37.484.907
Finansman Giderleri (-)	(188.632.223)	(156.710.266)	(123.810.103)	(46.370.285)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	545.170.187	274.987.434	(192.143.382)	344.482.243
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	1.510.188.839	607.815.388	325.614.324	485.858.829
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(791.001.138)	(629.788.478)	(203.599.367)	(694.418.967)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(791.001.138)	(629.788.478)	(203.599.367)	(694.418.967)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	719.187.701	(21.973.090)	122.014.957	(208.560.138)
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	719.187.701	(21.973.090)	122.014.957	(208.560.138)
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	386.031.827	(118.610.819)	96.529.222	(252.969.698)
Ana Ortaklık Payları	333.155.874	96.637.729	25.485.735	44.409.560
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	0,1025	0,0297	0,0137
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(513.964)	(131.064)	(345.857)	42.614
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
Yabancı Para Çevrim Farkları	1.145.675.242	(275.789.967)	281.245.694	(165.789.209)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	1.145.161.278	(275.921.031)	280.899.837	(165.746.595)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1.864.348.979	(297.894.121)	402.914.794	(374.306.733)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	450.881.369	(134.221.571)	112.448.789	(43.634.149)
Ana Ortaklık Payları	1.413.467.610	(163.672.550)	290.466.005	(330.672.584)

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.274.682	1.648.879
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	18.798.459.358	18.162.253.691
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	3.032.534.176	3.032.534.176
	Diğer Varlıklar		-	-
			1.152.776.654	991.261.432
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.985.044.870	22.187.698.178
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	246.165.393	290.631.958
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.119.251	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.245.846	4.408.624
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	17.509.968.446	16.970.323.752
	Diğer Kaynaklar		5.039.977.013	4.536.015.481
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	22.985.044.870	22.187.698.178

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	1.274.682	1.648.879
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	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.108.062.488	1.389.833.822
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	31 Mart 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	81,79%	81,86%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	13,20%	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)/İ	Azami % 500	8,81%	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%

31 Mart 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.