



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU**

01.01.2026 – 31.03.2026 Dönemi

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ.....	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ.....	1
1.2 ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE BİLGİLERİ.....	1
1.3 YÖNETİM KURULU.....	2
1.4 YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ.....	3
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	3
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	4
2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER.....	4
2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK.....	4
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	5
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	5
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	5
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS.....	6
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM.....	6
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	6
2.9 İŞ MODERN AMBARLI.....	7
2.10 FİNANŞŞEHİR FLATOFİS.....	7
3. İŞTİRAKLER.....	7
3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	7
3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	8
3.2.1 EYÜP FLATOFİS.....	8
3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ.....	9
3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA.....	9
3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI.....	9
3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ.....	9
3.2.6 İŞ MODERN AMBARLI.....	10
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	10
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	11
5.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ.....	11
5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ.....	11
5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER.....	12
5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	14
6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	14
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	15
6.2 KAR-ZARAR TABLOSU.....	16
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	17
6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	18

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 51 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 büyütmeştir. 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 Sok. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	:	+90 212 310 5378 – 2716 – 0212 310 5410
Faks	:	+90 212 258 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

1.3 YÖNETİM KURULU

01.01.2026 – 31.03.2026 döneminde 4 adet yönetim kurulu kararı alınmıştır.

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 Çamurali	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

Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Bölümü, dönem içerisinde faaliyetlerini etkin ve proaktif bir şekilde sürdürmüş; pay sahipleri ile yatırımcılar tarafından sözlü ve yazılı olarak iletilen tüm bilgi talepleri, ilgili mevzuat hükümleri ile kamuyu aydınlatma ilkeleri çerçevesinde, eşitlik, şeffaflık ve zamanında bilgilendirme esasları gözetilerek titizlikle yanıtlanmıştır. Dönem boyunca telefon, elektronik posta ve diğer iletişim kanalları aracılığıyla yöneltilen sorulara mümkün olan en kısa sürede geri dönüş sağlanmış; yatırımcıların Şirket faaliyetleri hakkında doğru, eksiksiz ve güncel bilgiye erişimi desteklenmiştir. Ayrıca, Şirketimizin yatırımcı ilişkileri internet sitesinde; Kurumsal Yönetim Komiteleri ve Çalışma Esasları, Şirket Politikaları, Genel Kurul toplantılarına ilişkin bilgi dokümanları ile yatırımcıların ihtiyaç duyabileceği diğer kurumsal bilgilere erişim imkânı sunulmaktadır: [Servet GYO | Yatırımcı İlişkileri](#)

Yatırımcı İlişkileri bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Coşkun Günaydı	
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	+90 212 310 00 00 (2716) +90 212 310 5378 – 0212 310 5410
Faks	+90 212 258 24 99
E-posta	investorrelations@servetgyo.com.tr

Şirketin 01.01.2026 – 31.03.2026 dönemi içinde Yapmış Olduğu Bağış ve Yardımlar ile Sosyal Sorumluluk Projeleri Çerçevesinde Yapılan Harcamalara İlişkin Bilgiler: 3.634.500,00 TL

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.

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 gayrimenkulü bulunmaktadır. Yine Ofis ve Apart niteliğinde satışı devam eden gayrimenkul projesi ile Eğitim Tesisi kullanımına haiz inşaatı devam eden 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 Deposite 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 97.955 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %100 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %85'dir.

2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer almaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde 22.448 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %79'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. Taşınmaz Başakşehir ilçesi, 525 ada, 11 parsel üzerinde 30.878 m2 kapalı alana sahiptir. Taşınmazın %60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %95'tir.

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. Taşınmaz Kağıthane ilçesi, 6868 ada, 1 parsel üzerinde 21.024 m2 kapalı alana sahiptir. Binanın %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. İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parsel üzerinde 8.430 m2 kapalı alana sahiptir. 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. Taşınmaz Kağıthane İlçesi Çağlayan Mahallesi 0 ada, 110 parsel üzerinde 19 adet bağımsız bölüme sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %96' dır.

2.7 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde 26.701 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %92'dir.

2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 13287 ada, 5 parsel üzerinde 13287 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 17 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %56' dır.

2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS



İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 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 Deko 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 – şehirçilik 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 ihtiyaçı 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 gerçekteşmiş 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.ř.

şirketimiz, 18.08.2021 tarihinde Sinpaş Yapı End. Tic. A.ř.'den kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.ř.'nin hisselerini alarak %100 oranında bu şirkete iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıkladığı üzere, söz konusu şirketin hisselerinin tamamı kendi iştiraki olan Oswe'ye satılmıştır. 28.05.2024 tarihli Kamu Aydınlatma Platformunda açıkladığı üzere, Güney İstanbul ile şirketimizin bağlı ortaklığı Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.ř. ve ayrıca Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi A.ř.'nin hissedarı olduğu Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.ř.'nin, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.ř. 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. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında şirketindedir.

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. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel 99.715,09 m2 kapalı alana sahiptir.

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.

3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI

İstanbul İli Beşiktaş İlçesi 1463 Ada 144 Parselde Kain Arsa 1.349,25 m² alana sahiptir. 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 parsel üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümler %50 oranında şirkettir.

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.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Ekonomi

Jeopolitik gelişmelerin beraberinde getirdiği belirsizlikler, enerji fiyatlarında yüksek seyir ve belirgin bir oynaklığa neden olmaktadır. Bu durum, başta Orta Doğu ve Afrika ekonomileri olmak üzere küresel büyüme öngörülerinin 2026 yılı için aşağı yönlü güncellenmesine yol açmıştır. Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2026 yılı için %1,9 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Emtia fiyatlarındaki yükseliş küresel enflasyon risklerini canlı tutarken, gelişmiş ülke merkez bankalarının politika faizi patikaları yukarı yönlü kaymıştır. Ayrıca, artan belirsizlikler nedeniyle gelişmekte olan ülke piyasalarından portföy çıkışları gözlenmektedir.

Türkiye Ekonomisi

İktisadi Faaliyet ve Büyüme: Öncü göstergeler iktisadi faaliyette bir yavaşlamaya işaret etmektedir. Perakende satış hacmi Şubat ayında aylık bazda %0,2 oranında azalırken, sanayi üretiminin ana eğilimi zayıf seyrini korumaktadır. İşsizlik oranı %8,3 seviyesinde yatay seyretmiş, ancak istihdam bir önceki çeyrek ortalamasına göre %1,3 oranında gerilemiştir..

Enflasyon: Tüketici fiyatları (TÜFE) Mart 2026 itibarıyla yıllık bazda %30,87 seviyesine gerilemiştir. Ancak, Nisan ayı enflasyon beklentilerinde yükseliş kaydedilmiştir; 2026 yıl sonu enflasyon beklentisi %27,5'e çıkmıştır. Dezenflasyon sürecinde enerji fiyatlarındaki artış ve hizmet grubundaki fiyatlama ataleti temel risk unsurları olarak öne çıkmaktadır.

Finansal Koşullar: TCMB, Nisan 2026 toplantısında politika faizini %37 seviyesinde sabit tutmuştur. Parasal sıkılığın korunmasıyla birlikte TL mevduat faizleri %47,2 seviyesine yükselmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri 17 Nisan 2026 itibarıyla 174,5 milyar ABD doları olarak kaydedilmiştir. Türkiye'nin 5 yıllık kredi risk primi (CDS) ise 233 baz puan seviyesine gerileyerek olumlu bir ayrışma sergilemiştir.

Gayrimenkul Sektörü

2025 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), yıllık bazda nominal %30,9 oranında artarken reel olarak %0,5 oranında sınırlı bir azalış kaydetmiştir. Dükkan fiyatları nominal %31,0, ofis fiyatları ise %30,5 oranında artış göstermiştir. Üç büyük ilde Ankara %36,5 ile en yüksek yıllık artışı sergilerken, onu %31,3 ile İzmir ve %25,0 ile İstanbul takip etmiştir.

2026 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler, inşaat üretim endeksinin çeyreklik bazda %0,4, yıllık bazda ise %6,9 oranında yükseldiğini ancak büyüme oranlarında bir yavaşlama olduğunu göstermektedir. Finansal koşullardaki sıkılaşmaya paralel olarak konut kredisi faizleri %36,8 seviyesine ulaşmıştır. Sektör genelinde sanayi üretimi içerisindeki inşaat bağlantılı kolların üretiminde çeyreklik bazda bir azalma gözlenmektedir.

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 154 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir. 126 adet bağımsız bölüm teslim edilmiştir.

5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa üzerinde 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

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: Dönem içerisinde bir değişiklik olmamıştır.

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.

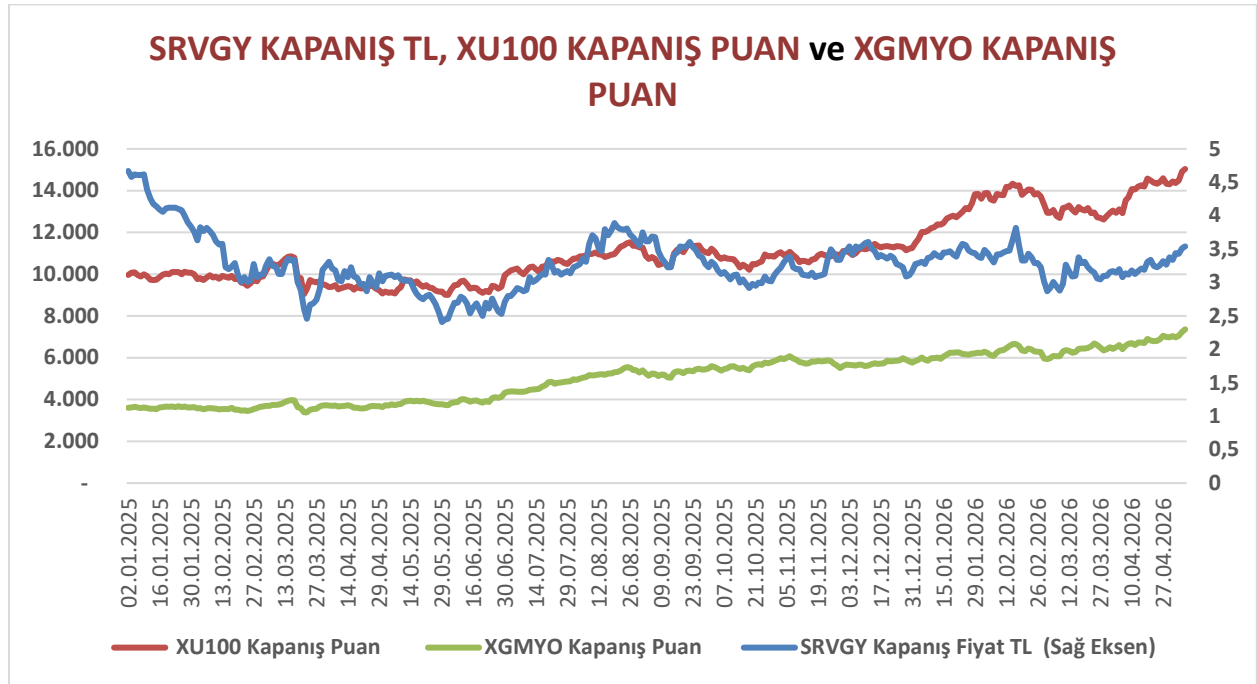
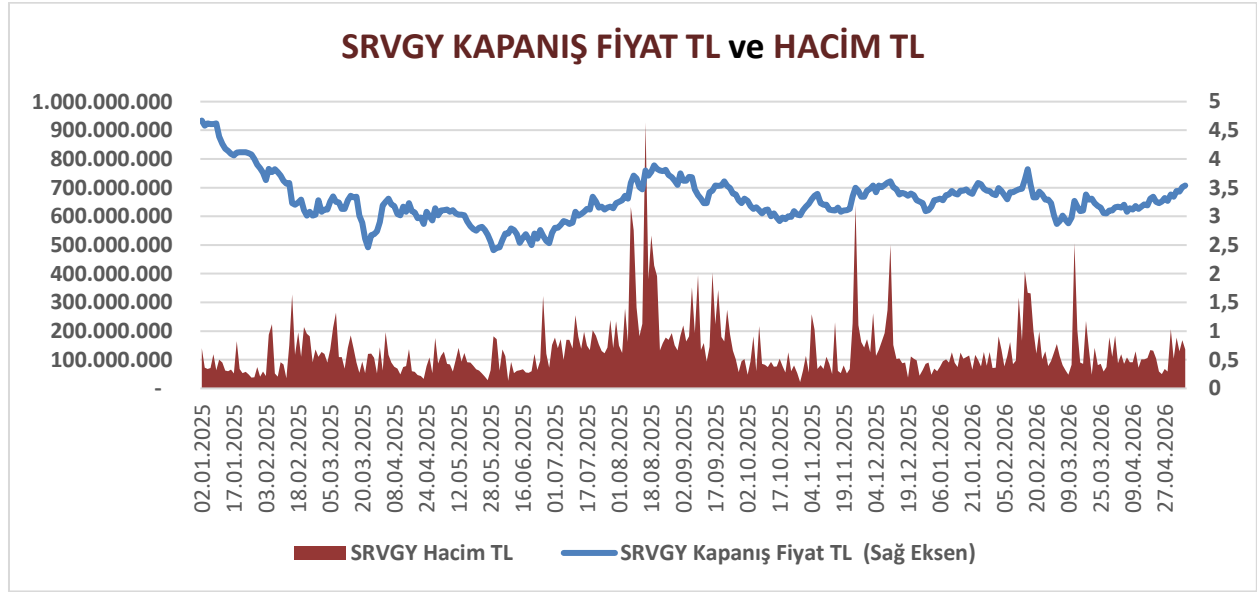
Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Şirkette Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar: Döneme ilişkin Şirketimizin mali, idari ve hukuki durumunu etkileyecek önemli nitelikte bir olay yaşanmamıştır.

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 31.03.2025 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,10 TL olarak gerçekleşmiştir.



6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2026 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		4.553.590.248	4.937.948.345
Nakit ve nakit benzerleri	4	28.190.881	18.954.005
Finansal yatırımlar		761.310.829	983.452.864
Ticari alacaklar		354.542.521	411.976.684
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10	139.436.338	101.585.994
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		215.106.183	310.390.690
Diğer alacaklar		624.382	578.829
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	10	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		624.382	578.829
Stoklar	5	3.320.923.417	3.387.698.084
Peşin ödenmiş giderler		67.054.279	56.943.482
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	10	851.858	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		66.202.421	56.943.482
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		24.973	27.480
Diğer dönen varlıklar		20.918.966	78.316.917
Duran varlıklar		48.938.521.229	49.549.370.127
Diğer alacaklar		984.282	1.083.106
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		984.282	1.083.106
Stoklar	5	851.892.058	790.920.515
Finansal Yatırımlar		1.380.029	1.380.029
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	48.057.160.391	48.728.206.378
Maddi duran varlıklar		24.142.712	24.035.473
Kullanım Hakkı Varlıkları		1.544.935	2.780.883
Maddi olmayan duran varlıklar		936.922	963.743
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		936.922	963.743
Peşin ödenmiş giderler		479.900	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		479.900	-
Toplam varlıklar		53.492.111.477	54.487.318.472

FİNANSAL DURUM TABLOSU

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.117.458.273	1.360.872.356
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	398.023.906	386.599.567
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		148.344.311	75.299.877
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı		249.679.595	311.299.690
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları		1.250.011	1.941.386
Ticari borçlar		238.340.331	305.726.059
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10	48.155.791	50.662.498
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		190.184.540	255.063.561
Diğer borçlar	4	244.015.059	307.166.347
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10	143.184.895	188.075.881
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		100.830.164	119.090.466
Ertelenmiş Gelirler		222.851.872	352.528.942
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	10	20.377.200	173.681.760
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		202.474.672	178.847.182
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		5.255.332	3.795.328
Dönem karı vergi yükümlülüğü		4.536.678	-
Kısa vadeli karşılıklar		3.172.175	3.101.855
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		3.172.175	3.101.855
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		12.909	12.872
Uzun vadeli yükümlülükler		12.006.702.834	12.013.699.756
Uzun vadeli borçlanmalar	4	357.866.977	442.039.807
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		226.033.621	270.476.370
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		131.833.356	171.563.437
Uzun vadeli kiralama işlemleri		-	-
Ticari borçlar		438.676.049	460.390.831
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10	438.676.049	460.390.831
Diğer borçlar	4	30.418.384	38.250.043
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		30.418.384	38.250.043
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.229.229	1.386.829
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.229.229	1.386.829
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		11.178.512.195	11.071.632.246
Özkaynaklar	8	40.367.950.370	41.112.746.360
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		30.085.753.929	30.669.125.214
Ödenmiş sermaye		3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.167.179.415	2.167.179.415
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		37.039.784	37.039.784
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(2.692.884)	(2.733.241)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(2.692.884)	(2.733.241)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		1.282.903.554	1.225.474.865
-Yabancı para çevrim farkları		1.282.903.554	1.225.474.865
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		716.226.837	716.226.837
Geçmiş yıl karları	8	23.275.937.554	19.601.989.206
Net dönem karı		(640.840.331)	3.673.948.348
Kontrol gücü olmayan paylar		10.282.196.441	10.443.621.146
Toplam kaynaklar		53.492.111.477	54.487.318.472

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2026 – 31 Mart 2026 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2026 31.03.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2025 31.03.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	547.510.365	447.025.559
Satışların Maliyeti (-)	(244.632.113)	(107.924.406)
BRÜT KAR / (ZARAR)	302.878.252	339.101.153
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.446.425)	(990.350)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(73.371.809)	(59.815.535)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	4.967.049	17.489.297
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(9.269.838)	(11.619.243)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	223.757.229	284.165.322
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(222.446.150)	(85.013.012)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	1.311.079	199.152.310
Finansman Gelirleri	8.905.183	52.161
Finansman Giderleri (-)	(30.726.674)	(13.531.829)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	12 (527.136.762)	763.506.935
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	(547.647.174)	949.179.577
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(258.283.523)	(570.272.976)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	(4.536.678)	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(253.746.845)	(570.272.976)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(805.930.697)	378.906.601
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>		
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(805.930.697)	378.906.601
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı		
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(165.090.366)	131.342.979
-Ana Ortaklık Payları	(640.840.331)	247.563.622
Pay Başına Kazanç	9	9
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9 (0,1972)	0,0762
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	40.357	94.567
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı Para Çevrim Farkları	61.094.350	970.347.157
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)	61.134.707	970.441.724
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(744.795.990)	1.349.348.325
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(161.424.705)	186.268.290
-Ana Ortaklık Payları	(583.371.285)	1.163.080.035

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
Dipnot	1.01.2026 31.03.2026	1.01.2025 31.03.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	191.193.107	1.003.044.563
Dönem karı/(zararı)	(805.930.697)	378.906.601
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.234.867.945	779.440.490
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	84.329.574	-
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	28.993.228	51.371.705
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	(1.274.722)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(87.280)	400.783
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.452.873	2.048.289
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	258.283.523	570.272.976
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri	639.724.599	155.346.737
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile ilgili Düzeltmeler	222.446.150	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(237.060.666)	(155.069.679)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	53.271	152.333
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(70.982.947)	(21.218.513)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	5.803.124	(186.935.883)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	57.434.163	53.540.240
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(89.100.510)	127.256.755
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(10.590.697)	(2.737.526)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(129.677.070)	(125.127.085)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	191.876.582	1.003.277.412
Ödenen kıdem tazminatı	(683.475)	(232.849)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(90.337.723)	(896.500.858)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(302.444)	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları	(90.035.279)	-
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	-	(896.500.858)
FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(87.043.654)	(111.260.787)
Temettü Ödemesi	-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(59.510.706)	(59.340.342)
Ödenen faizler	(27.718.506)	(51.371.705)
Alınan Faiz	1.274.722	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(1.089.164)	(548.740)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	13.811.730	(4.717.082)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(2.845.473)	(694.549)
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi	(1.729.381)	(9.148.906)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	9.236.876	(14.560.537)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18.954.005	42.630.318
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28.190.881	28.069.781

ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	Yabancı para çevrim farkları						
01.01.2026 itibarıyla Bakiye	8	3.250.000.000	2.167.179.415	37.039.784	(2.733.241)	1.225.474.865	716.226.837	19.601.989.206	3.673.948.348	30.669.125.214	10.443.621.146	41.112.746.360
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.673.948.348	(3.673.948.348)	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	40.357	57.428.689	-	-	(640.840.331)	(583.371.285)	(161.424.705)	(744.795.990)
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	(640.840.331)	(640.840.331)	(165.090.366)	(805.930.697)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	40.357	57.428.689	-	-	-	57.469.046	3.665.661	61.134.707
31.03.2026 İtibarıyla Bakiye	8	3.250.000.000	2.167.179.415	37.039.784	(2.692.884)	1.282.903.554	716.226.837	23.275.937.554	(640.840.331)	30.085.753.929	10.282.196.441	40.367.950.370
Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	Yabancı para çevrim farkları						
01.01.2025 itibarıyla Bakiye		52.000.000	1.180.102.201	37.039.784	(2.461.114)	761.846.233	728.251.205	21.712.815.332	2.860.662.759	27.330.256.400	8.317.408.442	35.647.664.842
Transferler		3.198.000.000	987.077.214	-	-	-	(3.150.463)	(1.762.530.587)	(2.860.662.759)	(441.266.595)	441.266.595	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	94.567	915.421.846	-	-	247.563.622	1.163.080.035	186.268.290	1.349.348.325
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	247.563.622	247.563.622	131.342.979	378.906.601
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	94.567	915.421.846	-	-	-	915.516.413	54.925.311	970.441.724
31.03.2025 İtibarıyla Bakiye		3.250.000.000	2.167.179.415	37.039.784	(2.366.547)	1.677.268.079	725.100.742	19.950.284.745	247.563.622	28.052.069.840	8.944.943.327	36.997.013.167

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Mart 2026 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.738.319	1.137.320
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	23.076.143.400	23.301.188.257
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.482.339.815	3.482.339.815
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.132.749.245	1.218.156.628
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	27.692.970.779	28.002.822.020
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	148.673.137	195.637.564
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	1.250.011	1.941.386
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	143.184.895	188.075.881
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	21.771.922.513	21.978.746.656
	Diğer Kaynaklar		5.627.940.223	5.638.420.533
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	27.692.970.779	28.002.822.020

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
			(TL)	(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)	977.758	1.137.320
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	2.408.062.488	2.649.836.017
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)	10.687.967	4.045.340

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
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	83,33%	83,21%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	12,58%	12,44%
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	12,41%	13,81%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,04%	0,01%

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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.