



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2024-30.09.2024 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.....	2
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI.....	2
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	3
2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER.....	3
2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK.....	3
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	4
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	4
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	4
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS.....	5
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM.....	5
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	5
2.9 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ.....	6
3. İŞTİRAKLER.....	6
3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	6
3.1.1 NECKERMAN AREAL.....	7
3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	7
3.2.1 EYÜP FLATOFİS.....	7
3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ.....	8
3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA.....	8
3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI.....	8
3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ.....	9
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	9
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	11
5.1 FİNANSSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	11
5.2 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ.....	11
5.3 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ.....	12
5.4 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER.....	12
5.5 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	14
6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	14
6.2 KAR-ZARAR TABLOSU.....	16
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

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	1.010.276	1,94%
Avni Çelik	B	20.655.724	39,72%
Ayşe Sibel Çelik	B	7.800.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	3.900.000	7,50%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	3.900.000	7,50%
Şenay Çelik	B	1.950.000	3,75%
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	12.784.000	24,58%
TOPLAM	-	52.000.000	100.00%

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 1.010.276 TL tutarındaki bölümü A grubu paylardan, kalan kısmı ise B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçimde 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	52.000.000
Kayıtlı Sermayesi	1.000.000.000

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırım yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2022-2026 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirketimiz 19.07.2024 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformunda sermaye artırımına ilişkin açıklama yapmıştır. Şirketimizin 1.000.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 52.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. Maddesinin 6. Fıkrası kapsamında bir defaya mahsus olmak üzere 1.000.000.000,-TL'lik kayıtlı sermaye tavanı aşılarak, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 3.198.000.000 adet pay karşılığı 3.198.000.000 TL artırımlık sureti ile 3.250.000.000 TL'ye çıkarılması, ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile 22.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiştir.

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	-
Mahmut Sefa Çelik	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Emin Okur	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Bulut	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

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 ilişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Rıdvan Çabukel	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
E-posta	ridvan.cabukel@servetgyo.com.tr	ilker.dastan@servetgyo.com.tr

1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirketin kar dağıtımında, öncelikle Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı, diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmenin kâr dağıtımı ile ilgili maddelerine uyulur. Dağıtılacak kar payı tutarının belirlenmesinde, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişimler ve gelişmeler, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınır. Şirketin yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece, Yönetim Kurulu dağıtılabılır dönem karının asgari %30'u kadar birinci temettüyü ortaklara nakit olarak dağıtmayı Genel Kurul'a teklif eder. Yönetim Kurulu, Genel Kurul'a yukarıda belirtilen oranın altında nakit temettü dağıtmayı veya nakit temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin

dayanağı pay sahiplerine açıklanır. Kar dağıtımı konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

Şirketimiz 10.07.2024 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformunda Genel Kurul tutanaklarında kar dağıtımına ilişkin açıklama yapmıştır. Şirket Yönetim Kurulunun ekonomik konjonktür ile kur ve hammadde fiyatlarındaki belirsizlikler sebebiyle riskleri yönetebilmek ve bu bağlamda Şirket'in projeleri ile yeni yatırımlarına güçlü bir kaynak bazı oluşturmak amacıyla, 2023 yılına ilişkin kar dağıtımı yapılmamasının, genel kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan tutarın olağanüstü yedekler hesabına aktarılması yönündeki teklifi katılanların oybirliği ile kabul edildi.

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 3 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2023'dür. 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 kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerindeki yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %99'tür.

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, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.

2.3 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; %93' dür.

2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. 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; %94' tür.

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. 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; %62'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 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 PROJESİ



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel’de yer alan İş Modern Ambarlı İş Merkezinde 21 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %95’ tir.

3. İŞTİRAKLER

3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Deko 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’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.

Şirketimiz 29.08.2024 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformunda sermaye artırımına ilişkin açıklama yapmıştır. 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 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 36 adedi %100,00 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %77'dir.

3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %93' tür.

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 yapılmakta olup, bugün itibarıyla neticelendirilmiş bir proje ve buna bağlı alınmış bir ruhsat bulunmamaktadır.

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' dür.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergelerdeki sınırlı iyileşme yılın ikinci çeyreğinde de sürmüş, hizmet sektörü ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam etmiştir. Küresel PMI verileri imalat sanayi sektöründe eşik değerin altına düşerken gelişmiş ülkeler özelinde de zayıf seyrini sürdürmüştür.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Bahar aylarında üst üste artış gösteren enerji hariç emtia fiyatlarında bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre genele yayılan azalışlar görülmüştür. Diğer taraftan, petrol fiyatlarındaki oynak seyir dikkat çekmektedir.

Son dönemde küresel çekirdek enflasyon düşmeye devam ederken hizmet enflasyonundaki katılığın kırılmaya başladığı gözlenmektedir. Jeopolitik gelişmeler ve emtia fiyatlarındaki dalgalanmalar küresel dezenflasyon süreci üzerinde risk oluşturmayı sürdürse de; normalleşmeye devam eden arz koşulları ile sıkı para politikaları dezenflasyon sürecini desteklemeye devam etmektedir. İşgücü piyasalarındaki arz talep dengesinin düzelmeye başladığı ve hizmet sektöründeki fiyat artışlarının hız kestiği dikkat çekmektedir.

Gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirimlerinde temkinli olacakları yönündeki iletişimlerini sürdürürken piyasalarda indirim fiyatlamaları enflasyonda gözlenen düşüşle birlikte güçlenmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle kıyaslandığında ABD Merkez Bankası'nın (Fed) ilk faiz indirimi beklentisi erkene çekilmiş, yıl sonu için fiyatlanan faiz indirim miktarı da artmıştır. Beklentiler çerçevesinde politika faizini haziran ayında 25 baz puan indirerek parasal gevşeme sürecini başlatan Avrupa Merkez Bankası'nın (ECB) beklenen faiz indirim patikasında da yıl sonu için indirim fiyatlamaları güçlenmiştir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemi boyunca gelişmiş ülke merkez bankalarının indirim süreçlerine yönelik fiyatlamalardaki oynaklıklar ve küresel belirsizliklere bağlı olarak gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısı ve portföy akımlarında gözlenen dalgalı seyir mevcut Enflasyon Raporu dönemi boyunca da devam etmiştir.

Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahı uzun süre olumlu seyretmiş ancak temmuz ortalarından itibaren jeopolitik gelişmelerin yanı sıra Fed'in faiz indirim sürecinde temkinli hareket edeceğine ilişkin açıklamaların ve Japonya merkez bankasının faiz artırımının etkisiyle hızlı bir bozulma kaydetmiştir. Haziran ve temmuz aylarında gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerine başlaması ve enflasyon görünümünün indirimlerin devam edeceğine dair beklentileri desteklemesi ile küresel finansal koşullar gevşeme sinyalleri vermeye başlamıştır.

Ancak temmuz ayında jeopolitik gerilimlerin artması ve ABD’de ekonomik aktivitede yavaşlama sinyalleri küresel risk algısında hızlı bir bozulmaya neden olmuştur.

Türk lirasının kısa vadeli oynaklığı dalgalı bir seyir izlemiştir. Haziran ayında hızlı bir yükseliş eğilimi gösteren Türk lirasının bir ay vadeli kur oynaklığı temmuz ayından itibaren gerilemiştir. 12 ay vadeli kur oynaklığı ise ılımlı artış eğilimini sürdürmüştür. Son veri itibarıyla Türk lirasının bir ay vadeli ima edilen kur oynaklığı yüzde 11,5 düzeyine gelirken 12 ay vadeli oynaklık ise yüzde 24 seviyesine ulaşmıştır.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, mevcut Enflasyon Raporu döneminde başlayan artış eğilimini sürdürerek 26 Temmuz itibarıyla 148 milyar ABD doları seviyesine ulaşmıştır (Grafik 2.2.5). Söz konusu rezerv artışı, yurt içi ve yurt dışı yerleşiklerin Türk lirası cinsi varlıklara karşı güçlü ilgisinin bir yansıması olurken bu dönemde TCMB taraflı swap işlemlerinin yenilenmemesi toplam artışı sınırlamıştır.

Kısa vadeli DİBS getirileri gerileme kaydetmiştir. Bununla birlikte, enflasyon görünümünde beklenen iyileşme henüz orta ve uzun vadeli DİBS getirilerine yansımamıştır (Grafik 2.2.6). Son dönemde DİBS piyasasına yönelik artan yabancı yatırımcı ilgisinin kısa vadeli kıymetler üzerinde yoğunlaştığı değerlendirilmektedir.

Finansal koşullardaki sıkılık devam etmektedir. Uygulanan sıkı para politikası ile enflasyon ve kur beklentilerindeki iyileşme yurt içi ve yurt dışı yerleşiklerin Türk lirası varlıklara yönelmesine sebep olmuştur.

TL mevduat faiz oranlarının mevcut seviyeleri ile enflasyon ve döviz kuruna yönelik beklentilerin iyileşmesi neticesinde YP mevduat hesaplarındaki azalma devam etmektedir. Bunun yanında, Türk lirası vadeli mevduat ve katılma hesaplarına dönüşüm ve TL mevduat payına yönelik düzenlemeler de TL mevduat payındaki artışa destek olmuştur.

Reel kredi kullanımı TL ticari ve bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken YP ticari kredilerde ise uzun dönem ortalamalarından sınırlı düzeyde sapmıştır. Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2024 yılının ikinci çeyreğinde kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerin uzun dönemli ortalamalarına göre yatay seyrettiği gözlenmiştir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi (BKEA), 2024 yılı ikinci çeyreğinde YP ticari kredi talebindeki ivmelenmeyi teyit etmektedir. Diğer taraftan, söz konusu anket, toplam ticari kredilerdeki yavaşlamada toplam kredi arz ve talebindeki gerilemenin etkili olduğuna işaret ederken bankaların yılın üçüncü çeyreğine ilişkin beklentilerinin toplam ticari kredi talebinin sınırlı seviyede artacağı, toplam ticari kredi arzının ise sıkılaşmasını sürdüreceği yönünde olduğunu göstermektedir.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu, 2024-III

5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

5.1 FİNANSŞEHİR FLATOFİS PROJESİ



Şirketimiz 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m² arsayı portföyüne katmıştır. Arsa üzerinde, 20.500 m² brüt inşaat alanına sahip perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan proje inşaatı tamamlanmıştır. 2023 Yıl sonu değerleme raporunda projenin bugünkü pazar değeri 600.900.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede yer alan satışa konu toplam 137 bağımsız bölümden 3 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Yer teslimleri devam etmektedir.

5.2 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ



Şirketimiz ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 ve 13224 nolu parsellerin konu olduğu “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Projenin brüt inşaat alanı 82.510 m² dir. Projedeki arsa sahibi payı % 45, şirketimizin payı % 55’ tir. Satılabilir alanı 53.671 m² olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 2024 yılı içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2023 yıl sonu değerleme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 2.801.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede toplam 123 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.

5.3 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 itibariyle inşaatına başlanmıştır. Söz konusu proje için hazırlanan 2023 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 287.780.000 TL olarak takdir edilmiştir.

5.4 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

Dönem İçi Esas Sözleşmede Yapılan Değişiklikler: Yoktur.

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: Yoktur.

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: Şirketimiz 10.07.2024 tarihli Kamuyu Aydınlatma Platformunda Genel Kurul yapılmış ve tutanakları yayımlanmıştır. 19.07.2024 tarihinde sermayenin 3.250.000.000 TL'ye artırılması için yönetim kurulu kararı alınmış, kap açıklaması yapılmış ve SPK'ya başvurulmuştur. 02.09.2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yapılan açıklama ile Genel Müdür Vekili olarak Dr. Rıdvan Çabukel atanmıştır. 18.09.2024 tarihinde Pendik'te kat karşılığı sözleşmesi imzalanması için Kamuyu Aydınlatma Platformu açıklaması yapılmıştır.

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 30.09.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda Finansal Tablolara ait 4 No'lu "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.
- 01.07.2024 – 30.09.2024 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.5 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.09.2024 tarihli borsa kapanış fiyatı 359,25 TL olarak gerçekleşmiştir.

6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Eylül 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2024	Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	43.463.251	155.307.065
Finansal Yatırımlar	5	56.040.792	-
Ticari Alacaklar		432.444.196	320.391.721
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		128.399.198	101.781.284
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		304.044.998	218.610.437
Diğer Alacaklar		5.953.351	4.983.038
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		4.749.926	1.692.965
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		1.203.425	3.290.073
Peşin Ödenmiş Giderler		205.420.726	308.827.358
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		214.901	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		205.205.825	308.827.358
Diğer Dönen Varlıklar		42.563.763	38.785.211
ARA TOPLAM		785.886.079	828.294.393
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		785.886.079	828.294.393
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	202.750
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	202.750
Stoklar	6	3.777.921.948	2.222.592.476
Finansal Yatırımlar	5	901.596	901.596
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	22.152.386.895	22.892.404.185
Maddi Duran Varlıklar		18.295.205	20.446.062
Kullanım Hakkı Varlıkları		4.844.795	6.805.239
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		722.273	771.952
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		722.273	771.952
Peşin Ödenmiş Giderler		75.820	218.568
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		75.820	218.568
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		25.956.132.814	25.144.342.828
TOPLAM VARLIKLAR		26.742.018.893	25.972.637.221

		Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.960.100.214	1.953.413.838
Kısa vadeli borçlanmalar	4	-	56.783
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	245.846.845	469.568.413
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		20.808.742	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı	4	225.038.103	469.568.413
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları		1.639.432	1.881.549
Ticari borçlar		104.904.165	165.865.267
- İlişkili taraflara ticari borçlar		5.383.308	16.486.741
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		99.520.857	149.378.526
Diğer borçlar	4	666.290.802	978.132.688
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		486.582.249	902.683.833
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		179.708.553	75.448.855
Ertelenmiş Gelirler		939.029.072	334.539.301
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler		487.408.793	119.868.134
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		451.620.279	214.671.167
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.972.841	1.670.616
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	1.133.227
Kısa vadeli karşılıklar		416.600	565.994
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		412.165	559.969
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	8	4.435	6.025
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		457	-
Uzun vadeli yükümlülükler		3.093.098.743	3.224.431.144
Uzun vadeli borçlanmalar	4	381.505.528	-
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		10.703.114	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	4	370.802.414	-
Uzun vadeli kiralama işlemleri		2.245.846	4.775.248
Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	4	15.308.212	19.035.402
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		15.308.212	19.035.402
Uzun Vadeli Karşılıklar		915.161	1.380.249
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		915.161	1.380.249
Ertelenmiş gelirler		208.889.509	685.929.955
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		208.889.509	685.929.955
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		2.484.234.487	2.513.310.290
Özkaynaklar		21.688.819.936	20.794.792.239
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		18.011.310.349	20.027.519.062
Ödenmiş sermaye		52.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		752.953.244	752.953.244
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		24.198.718	24.198.718
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(1.794.344)	(1.696.017)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.794.344)	(1.696.017)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		765.091.435	960.283.410
-Yabancı para çevrim farkları		765.091.435	960.283.410
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		418.281.805	56.177.274
Geçmiş yıl karları		15.928.079.813	11.375.834.645
Net dönem karı		72.499.678	6.807.767.788
Kontrol gücü olmayan paylar		3.677.509.587	767.273.177
Toplam kaynaklar		26.742.018.893	25.972.637.221

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2024 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.07.2024 30.09.2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2023 30.09.2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.07.2023 30.09.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI				
Hasılat	777.130.810	259.263.103	851.274.028	367.395.516
Satışların Maliyeti (-)	(372.129.864)	(114.113.314)	(168.410.375)	(10.136.798)
BRÜT KAR / (ZARAR)	405.000.946	145.149.789	682.863.653	357.258.718
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(102.412.438)	(34.030.069)	(84.361.860)	(23.770.502)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.544.930)	(425.865)	(3.717.892)	(783.489)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	10.930.117	5.322.009	31.095.055	5.795.594
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(8.915.484)	(3.286.145)	(22.589.272)	9.412.343
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	303.058.211	112.729.719	603.289.684	347.912.664
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	97.292.098	97.292.098
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ)				
ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	303.058.211	112.729.719	700.581.782	445.204.762
Finansman Gelirleri	64.203.765	28.121.974	190.864.694	43.363.314
Finansman Giderleri (-)	(117.567.372)	(34.787.973)	(709.007.940)	(510.614.194)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	206.301.417	258.437.899	2.055.989.581	1.212.073.646
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ				
ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	455.996.021	364.501.619	2.238.428.117	1.190.027.528
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(472.480.700)	(520.967.866)	(678.178.353)	(415.691.323)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(672.129)	(260.296)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(472.480.700)	(520.967.866)	(677.506.224)	(415.431.027)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	(16.484.679)	(156.466.247)	1.560.249.764	774.336.205
DURDURULAN FAALİYETLER				
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(16.484.679)	(156.466.247)	1.560.249.764	774.336.205
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(88.984.357)	(189.783.243)	6.188.953	(7.821.055)
Ana Ortaklık Payları	72.499.678	33.316.996	1.554.060.811	782.157.260
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	1,3942	0,6407	29,8858
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	(98.327)	31.970	(66.234)	37.066
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
Yabancı Para Çevrim Farkları	(206.903.493)	(124.378.588)	(828.548.814)	(705.266.833)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)	(207.001.820)	(124.346.618)	(828.615.048)	(705.229.767)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(223.486.499)	(280.812.865)	731.634.716	69.106.438
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(100.695.875)	(32.735.266)	(11.130.302)	(170.061.820)
Ana Ortaklık Payları	(122.790.624)	(248.077.599)	742.765.018	239.168.258

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Eylül 2024 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	74.354.189	99.093.753
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	13.320.423.569	12.883.540.076
C	İştirakler	Md.24/(b)	2.275.071.583	2.246.340.905
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	519.552.612	859.111.639
	Diğer Varlıklar		333.686.770	469.976.805
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	16.523.088.723	16.558.063.178
E	Finansal Borçlar	Md.31	264.154.548	34.189.012
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	385.734.262	895.988.010
İ	Özkaynaklar	Md.31	14.669.740.063	14.546.575.546
	Diğer Kaynaklar		1.203.459.850	1.081.310.610

D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	16.523.088.723	16.558.063.178
	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	18.313.397	99.093.753
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.441.800.054	3.049.548.947
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	56.040.792	-

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	80,62%	77,81%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	14,22%	14,16%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	21,08%	27,36%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,11%	0,60%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,34%	0,00%

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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.