



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2025-31.03.2025 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	2
1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI	3
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR.....	3
2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER	4
2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK	4
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ	4
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ	5
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ	5
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS.....	5
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM	6
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ	6
2.9 İŞ MODERN AMBARLI	6
2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS	7
3. İŞTİRAKLER.....	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	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	10
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER	10
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	12
5.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	12
5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	12
5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER	12
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

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	1.000.000.000

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 ikmalı 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

1.3 YÖNETİM KURULU

Yönetim kurulu üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Unvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Rıdvan Çabukel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Mehmet Emin Okur	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Mehmet Bulut	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.

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:

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

1.5 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

2024 yılına ilişkin Genel Kurul'un onayına sunulmak üzere, Yönetim Kurulu mevcut Kar Dağıtım Politikası'nın, son dönemde yürürlüğe giren yasal düzenlemeler doğrultusunda güncellenmesine karar vermiştir.

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 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 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; %97'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, 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; %89'dur.

2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. 3.799 m² yüz ölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş olan binanın yaklaşık %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, geniş TIR parklarıyla, mono blok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformlarıyla Lojistik ve Depolama konusunda ideal çözümlerin üretildiği bir merkezdir. Binanın %76 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Taşınmaz, bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.6 KAĞITHANE FLATOFİS



İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi' nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır. 98 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi 4 Pafta, 110 parsel üzerinde kayıtlı olan 3.869,70 m²'lik arsa üzerinde 22.868 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %93' tür.

2.7 ALTINORAN STADIUM 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; %94'dir.

2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisleri 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.

2.9 İŞ MODERN AMBARLI



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de yer alan İş Modern Ambarlı İş Merkezinde 16 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %78'dir.

2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS



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

3. İŞTİRAKLER

3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden 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'nin ("Oswe") 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesi toplam 546.000.000 TL bedelle Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Anılan sözleşme çerçevesinde; satışa konu "Oswe" hisseleri için geri alım opsiyonu da tanımlanmıştır. 29.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, geri alım opsiyonu kullanılmak suretiyle hisselerin tamamı geri alınmıştır. Ayrıca, 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. Oswe'nin %100 oranında iştiraki haline gelmiştir.

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

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

3.1.1 NECKERMANN AREAL



Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere, Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen (106.774 m2 arsa üzerinde 183.306 m2 kapalı alan) satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO' dur. Satış işlemi 2020 yılı içerisinde gerçekleşmiş ve satış tutarının tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Oswe'nin portföyünde kalan 107.604 m² gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmektedir. Buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %70 seviyesindedir.

3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz, 18.08.2021 tarihinde Sinpaş Yapı End. Tic. A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş.'nin hisselerini alarak %100 oranında bu şirkete iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, söz konusu şirketin hisselerinin tamamı kendi iştiraki olan Oswe'ye satılmıştır. 28.05.2024 tarihli Kamu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Güney İstanbul ile Şirketimizin bağlı ortaklığı Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve ayrıca Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin hissedarı olduğu Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. çatısı altında birleşme işlemi tamamlanmıştır.

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

3.2.1 EYÜP FLATOFİS



İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 81 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerden 36 adedi %100,00 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %76'dır.

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; %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 %96' dır.

3.2.6 İŞ MODERN AMBARLI



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

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Gelişmeler

Küresel ekonomide 2025 yılında toparlanma süreci sınırlı bir hızla devam etmektedir. Gelişmiş ülkelerdeki para politikalarının farklılaşması, enflasyonun şu ana kadar beklenen seviyelere düşmemesi ve jeopolitik risklerin artması, ekonomik belirsizlikleri artırmaktadır. ABD ekonomisi gücünü korurken, Euro Bölgesi'nde büyük ekonomilerde (Almanya ve Fransa gibi) büyük oranda yavaşlama görülmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde büyüme beklentileri daha olumlu olsa da, finansal koşullardaki sıkılık ve ticaret politikalarındaki belirsizlikler büyüme ivmesini baskılamaktadır. Türkiye'nin ana ticaret ortaklarının 2025 büyümelerinin, önceki yıla göre görece daha olumlu olması beklenmektedir.

Finansal Koşullar

Son dönemde küresel belirsizliklerin artmasıyla birlikte, girişim sermayesi ve kredi piyasalarında dalgalanmalar gözlenmektedir. ABD Merkez Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB), faiz indirim kararlarında temkinli davranmaktadır. Bu durum, gözleri Gelişmekte Olan Ülkeler'e (GOÜ) çevirmekte ve portföy akımlarını etkilemektedir.

Finansal piyasalarda TL'nin oynaklığının azalmış olması, enflasyon beklentilerinin görece iyileşmesi ve uluslararası rezervlerin 167,6 milyar ABD doları seviyesine ulaşması olumludur. Ancak, küresel faiz

indirimlerinin beklenenden yavaş ilerlemesi, gelişmekte olan ülkelerin faiz oranlarının ve risk primlerinin yükseldiği bir ortam oluşturmaktadır.

Faiz Oranları

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Nisan 2025 itibariyle politika faizini %46 seviyesine çekmiştir. TL mevduat faizleri %54 seviyesindeyken, TL ticari kredi faizleri %60, ihtiyaç kredisi faizleri %73 ve konut kredisi faizleri %39,65 seviyesinde seyretmektedir. Faizlerdeki bu seyir, ticari gayrimenkul yatırımları üzerinde doğrudan etkili olmaktadır.

Bankacılık sektöründe TL mevduat payının artırılmasına yönelik adımlar atılmaya devam etmektedir. 24 Ocak 2025 itibariyle, bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı %60 seviyesine yükselirken, kur korumalı mevduatın (KKM) toplam mevduattaki payı gerilemektedir. Bu durum, faizlerin düşmesiyle finansman maliyetlerini düşürerek ticari gayrimenkul yatırımlarını canlandırabilir.

Ticari Gayrimenkul Piyasası

2024 yılının dördüncü çeyreğinde, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) bir önceki yıla göre nominal olarak %37,6 oranında artarken, reel olarak %6,2 oranında azalmıştır. Dükkan Fiyat Endeksi %38,4 nominal artış gösterirken, reel olarak %5,6 düşüş kaydetmiştir. Ofis Fiyat Endeksi ise %33,6 nominal artışa karşın, reel olarak %8,9 azalmıştır.

Bölgesel bazda incelendiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'deki ticari gayrimenkul fiyat endeksleri bir önceki yıla göre sırasıyla %28,4, %41,7 ve %37,2 oranlarında artmıştır. Bu veriler, ticari gayrimenkul piyasasında nominal fiyat artışların devam ettiğini ancak enflasyon etkisiyle reel olarak düşüşlerin de yaşandığını göstermektedir.

Faiz indirimleri ve enflasyonun kontrol altına alınma çabaları, ticari gayrimenkul piyasasının canlanması için olumlu sinyaller vermektedir. Ancak, finansal koşulların sıkı olması yatırım kararlarını etkilemeye devam edebilir.

Sonuç olarak, Türkiye'de ticari gayrimenkul sektörü 2025 yılında dalgalı bir seyir izlemektedir. Finansal koşullar, faiz oranları ve makroekonomik gelişmeler sektörün geleceğini şekillendirecektir. Düşük faiz oranları ve enflasyonun kontrol altına alınması, sektörü destekleyici unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

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. 2025 yılı içerisinde inşaatın tamamlanması ve teslimlere başlanması öngörülmektedir. Projede toplam 132 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.

5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



Şirketimiz ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m² inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır. Satılabilir alanı 28.078 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı alınmış ve 2022 yılı 4. Çeyrek 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.

İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler: 21.03.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayımlandığı üzere, bedelsiz sermaye artırımına ilişkin olarak esas sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadili 21.03.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 21.03.2025 tarihli ve 11297 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

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

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

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

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

Teşvikler ve Yararlanma Seviyesi: Yoktur.

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

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

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

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

- Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirketin finansman kaynaklarına ait bilgiler bağımsız denetim raporu Finansal Tablolara "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.

- Faaliyet döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 28.03.2025 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,90 TL olarak gerçekleşmiştir.

6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen varlıklar		3.959.059.137	634.085.913
Nakit ve nakit benzerleri	4	21.449.344	32.575.685
Finansal yatırımlar		685.055.400	-
Ticari alacaklar		309.318.852	350.231.284
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	9	114.826.480	119.636.146
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		194.492.372	230.595.138
Diğer alacaklar		172.500	189.858
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		172.500	189.858
Stoklar	5	2.712.114.376	32.930.259
Peşin ödenmiş giderler		192.184.076	190.093.826
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9	39.040.297	560.620
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		153.143.779	189.533.206
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		227.910	250.844
Diğer dönen varlıklar		38.536.679	27.814.157
Duran varlıklar		33.615.904.693	36.052.110.984
Diğer alacaklar		984.282	1.083.328
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		984.282	1.083.328
Stoklar	5	332.646.680	2.868.984.937
Finansal Yatırımlar		1.054.539	1.054.539
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	33.257.035.861	33.154.718.054
Maddi duran varlıklar		19.132.669	20.483.669
Kullanım Hakkı Varlıkları		4.249.988	4.958.320
Maddi olmayan duran varlıklar		799.061	828.137
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		799.061	828.137
Peşin ödenmiş giderler		1.613	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		1.613	-
Toplam varlıklar		37.574.963.830	36.686.196.897

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.194.349.931	2.319.066.440
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	253.460.199	365.535.839
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı		253.460.199	365.535.839
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları		1.869.240	1.926.724
Ticari borçlar		216.214.216	118.971.780
- İlişkili taraflara ticari borçlar		148.876.586	6.476.868
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		67.337.630	112.494.912
Diğer borçlar	4	388.226.249	403.382.787
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	257.208.777	307.251.300
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		131.017.472	96.131.487
Ertelenmiş Gelirler		1.330.690.781	1.426.305.843
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	9	767.474.123	800.056.510
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		563.216.658	626.249.333
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.774.556	2.371.317
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli karşılıklar		1.107.131	570.212
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		1.102.696	565.331
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		4.435	4.881
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.559	1.938
Uzun vadeli yükümlülükler		7.109.582.786	7.127.195.241
Uzun vadeli borçlanmalar	4	275.914.820	233.380.302
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		275.914.820	233.380.302
Uzun vadeli kiralama işlemleri		1.250.011	1.941.785
Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	4	22.699.340	23.756.793
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.699.340	23.756.793
Uzun Vadeli Karşılıklar		499.773	730.436
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		499.773	730.436
Ertelenmiş gelirler		-	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		6.809.218.842	6.867.385.925
Özkaynaklar		28.271.031.113	27.239.935.216
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		21.435.809.850	20.884.240.724
Ödenmiş sermaye		3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		889.503.033	889.503.033
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		28.303.714	28.303.714
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(1.808.382)	(1.880.645)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.808.382)	(1.880.645)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		1.281.673.681	582.159.929
-Yabancı para çevrim farkları		1.281.673.681	582.159.929
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		554.081.097	556.488.503
Geçmiş yıl karları		15.244.882.548	16.591.709.031
Net dönem karı		189.174.159	2.185.957.159
Kontrol gücü olmayan paylar		6.835.221.263	6.355.694.492
Toplam kaynaklar		37.574.963.830	36.686.196.897

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2025 – 31 Mart 2025 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2025 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2024 31.03.2024
Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	341.591.723	294.558.762
Satışların Maliyeti (-)	(82.469.745)	(121.988.920)
BRÜT KAR / (ZARAR)	259.121.978	172.569.842
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(756.770)	(1.266.507)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(45.707.659)	(31.154.612)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13.364.335	304.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(8.878.770)	(307.293)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	217.143.114	140.146.337
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	(64.962.150)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından	-	-
Paylar		
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	152.180.964	140.146.337
Finansman Gelirleri	39.859	14.902.972
Finansman Giderleri (-)	(10.340.261)	(12.752.107)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	583.428.944	222.478.107
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	725.309.506	364.775.309
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(435.770.449)	(270.212.405)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(435.770.449)	(270.212.405)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	289.539.057	94.562.904
DURDURULAN FAALİYETLER		
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)	289.539.057	94.562.904
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	100.364.898	1.044.228
Ana Ortaklık Payları	189.174.159	93.518.676
Pay Başına Kazanç	8	0,0582
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	0,0582	0,0288
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	72.263	40.728
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı Para Çevrim Farkları	741.484.577	(158.453.739)
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)	741.556.840	(158.413.011)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	1.031.095.897	(63.850.107)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	142.335.723	(41.703.523)
Ana Ortaklık Payları	888.760.174	(22.146.584)

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Mart 2025 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.314.238	1.446.869
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	16.145.586.198	15.937.131.925
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.661.007.717	2.661.007.717
	Diğer Varlıklar		-	-
			853.096.075	869.818.496
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.661.004.228	19.469.405.007
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)	257.208.777	307.251.300
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	14.948.355.649	14.891.229.528
	Diğer Kaynaklar		4.206.155.158	3.980.292.221
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.661.004.228	19.469.405.007

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 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)	1.314.238	1.446.869
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	1.108.058.988	1.219.560.378
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	82,12%	81,86%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	13,54%	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	10,80%	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.