



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2024-31.03.2024 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.....	2
2.1 DEPOSITE OUTLET VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR.....	3
2.2 DEPOSITE A-7 BLOK.....	4
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	4
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ.....	4
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ.....	5
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS.....	5
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM.....	5
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ.....	6
3. İŞTİRAKLER.....	6
3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH.....	6
3.1.1 NECKERMANN AREAL.....	6
3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	7
3.2.1 EYÜP FLATOFİS.....	7
3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ.....	7
3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA.....	8
3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI.....	8
3.3 BOĞAZIÇI ÇELİK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	8
3.3.1 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ.....	8
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	9
4.1 EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	9
4.2 OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL.....	10
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER.....	11
5.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ.....	11
5.2 FİNANŞŞEHİR FLATOFİS PROJESİ.....	11
5.3 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ.....	12
5.4 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ.....	12
5.5 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER.....	12
5.6 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 44 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 büyütmeqdır. 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 verebildiği gibi, uygun koşullar oluşması durumunda 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 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	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.

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 ilişkileri 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 dağıtım 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 dağıtım konusunda nihai kararı Genel Kurul verir.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

Servet GYO'nun gayrimenkul portföyüne aşağıda yer verilmiştir. Bazı gayrimenkuller arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında geliştirilmiştir. Bu ortaklık kapsamında geliştirilen gayrimenkullerde Servet GYO'nun hissesine düşen kısma ilişkin bilgiler tabloda yer almaktadır.

	Hisse Oranı	Arsa (m ²)	Bürüt Kapalı Alan (m ²)	Satış Ekspertiz Değeri	Kira Ekspertiz Değeri (Yıllık)
Deposite Outlet Center	100%	26.418	97.955	4.417.755.000	212.757.500
Deposite Sosyal Tesisleri	49%	3.301	11.435	411.100.000	22.259.505
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	60%	5.974	18.527	515.610.000	35.352.000
Çelik&Özer İş Merkezi	57%	2.164	11.973	335.550.000	14.432.400
Çelik&Tüzün İş Merkezi	76%	4.870	6.407	186.758.600	12.493.260
Kağıthane Flatofis İş Merkezi	50%	1.935	11.434	431.790.000	19.633.516
Altınoran Starium AVM	100%	8.143	26.701	478.550.000	16.416.000
Altınoran Eğitim Parseli	100%	10.936	13.551	287.780.000	10.440.000
Dikmen Okul Arsası	100%	13.287	28.078	498.160.000	0
Sefaköy Boulevard Projesi	55%	7.046	-	2.801.000.000	0
İş Modern Ambarlı Projesi	100%	15.410	15.419	712.000.000	37.530.000
Finansşehir Flatofis Projesi	100%	4.647	-	600.900.000	36.336.000
TOPLAM		104.131	15.419	11.676.953.600	417.650.181

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 (Üç) 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 VE DEPO MERKEZİ A-5 VE A-6 BLOKLAR



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; %94'tür.

2.2 DEPOŞİTE A-7 BLOK



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Sosyal Tesis 4 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır. 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, ikitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %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; %100' 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. Binada 8 adet dükkân, 4 adet büro ve 1 adet trafo olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. 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. BAK tarzda inşa edilmiştir. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Bodrum katta 2 ve zemin katta 2 olmak üzere toplam 4 ana girişe sahiptir. 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; %85' tir.

2.7 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143,00 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %85'tir.

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.

3. İŞTİRAKLER

3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Deks Yatırım A.Ş.' nin (DEKS) hisselerini diğer ortaklardan satın alarak söz konusu şirkete %100 oranında iştirak etmiş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.' na başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, Kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS' i küll halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir. Portföyü, Frankfurt'ta 242.399 m² arsa üzerinde 291.000 m² kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşmaktadır.

ralık 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.

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 gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmektedir. Buradaki doluluk oranı ise hali hazırda %90 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; %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 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; %100'dür.

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 29 Eylül 2023 tarihli değerlendirme raporunda, 344.042.500 TL değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa için projelendirme çalışmaları yapılmakta olup, bugün itibarıyla neticelendirilmiş bir proje ve buna bağlı alınmış bir ruhsat bulunmamaktadır.

3.3 BOĞAZIÇI ÇELİK GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz; iştiraki Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nden 04.11.2022 tarihinde kısmi bölünerek kurulan Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.' ne (Boğaziçi Çelik) %100 oranında iştirak etmektedir. Şirket, portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. 28.05.2024 tarihli Kamu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Boğaziçi Çelik, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. çatısı altında birleşme işlemi tamamlanmıştır. Boğaziçi Çelik portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

3.3.1 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 şirketindedir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı %100' dür.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

4.1 EKONOMİK GÖRÜNÜM

Yılın ilk çeyreğinde öncü göstergeler sınırlı bir iyileşmeye işaret ederken iktisadi faaliyet zayıf seyrini sürdürmüş ve büyüme görünümü açısından ABD ekonomisi ile diğer gelişmiş ülke ekonomileri arasındaki ayrışma belirginleşmiştir. Küresel PMI verileri imalat sanayi sektöründe kademeli bir toparlanma göstermiş ve eşik değerin üzerine çıkmıştır. Ancak gelişmiş ülkeler özelinde endeks 19 aydır kesintisiz olarak eşik değerin altında kalmaya devam etmiştir. 2023 yılı ikinci yarısında önemli oranda ivme kaybeden hizmetler sektörü ise tekrar hızlanmıştır. Sonuç olarak öncü göstergeler, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre büyüme görünümünde daha çok hizmetler kaynaklı kısmi bir iyileşmeye işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, artan jeopolitik riskler, finansal koşullar ile arz yönlü faktörler emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre emtiaların geneline yayılan fiyat artışları görülmüştür. Enerji emtia fiyatlarında önemli artışlar izlenmektedir. Rusya-Ukrayna ve Kızıldeniz'de artan jeopolitik gerilimler ile Petrol İhraç Eden Ülkeler Örgütü'ne (OPEC+) üye ülkelerin üretim kesintisini uzatma kararları petrol fiyatlarında yukarı yönlü arz baskılarının devam etmesine yol açmaktadır. Küresel büyüme görünümü, petrol stok seviyeleri ve finansal koşullar ise petrol fiyatlarının dalgalanmasına neden olmaktadır.

Son dönemde enerji fiyat artışları ile gelişmiş ülkelerde manşet enflasyondaki düşüş eğilimi yerini daha yatay bir seyre bırakmış, çekirdek enflasyon ise gerilemeye devam etmiştir. Bununla birlikte, enflasyon, hedeflerin üzerinde kalmayı sürdürürken enflasyon görünümüne yönelik yukarı yönlü riskler de geçerliliğini korumaktadır. İşgücü piyasalarındaki sıkılık ve buna bağlı ücret baskısı özellikle hizmet enflasyonunda katılığa neden olurken jeopolitik gelişmeler de enerji fiyatları ve küresel arz koşulları aracılığı ile dezenflasyon sürecini olumsuz etkilemektedir.

Enflasyonda gözlenen katılıklar ve yukarı yönlü risk faktörlerine bağlı olarak, gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentiler güçlenmiştir. ABD ekonomisinin büyüme ve enflasyon görünümü ile diğer gelişmiş ülke ekonomilerden ayrışmasıyla para politikasına ilişkin beklentilerde farklılıklar görülmeye başlanmıştır. Bir önceki Enflasyon Raporu dönemiyle kıyaslandığında gerek ABD Merkez Bankası (Fed) gerekse Avrupa Merkez Bankası'ndan (ECB) beklenen faiz indirimlerinin ötelenmesi ve her iki merkez bankası için de faizlerin daha yavaş indirilmesinin fiyatlandığı görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ve Fed başta olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine yönelik beklentilerdeki değişimler gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

Küresel risk iştahı zayıflarken TCMB tarafından yapılan parasal sıkılaştırma süreci, Türkiye'nin risk priminin benzer ülkelere pozitif ayrışmasını desteklemiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirimlerinde daha temkinli olacakları yönündeki beklentilerin güçlenmesi ve artan jeopolitik risklerin etkisiyle küresel finansal koşullar sıkılaştırırken küresel risk iştahı özellikle nisan ayı içerisinde gerilemiştir.

Türk lirasının oynaklığı mart ayından itibaren yükselmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki bozulmanın etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında değer kaybederken Türk lirasındaki değer kaybı daha yüksek seviyede gerçekleşmiştir.

Mart ayındaki güçlü parasal sıkılaştırma TCMB rezervlerindeki gerileme eğilimini tersine çevirmiştir. TCMB brüt uluslararası rezervleri, ocak ayından itibaren yurt içi ve yurt dışı yerleşiklerin döviz taleplerinin artmasının etkisiyle gerileme eğilimi sergilerken mart ayı PPK toplantısında yapılan parasal sıkılaştırmanın etkisiyle yeniden toparlanmaya başlamıştır.

Politika faizindeki artışlar kısa ve orta vadeli DİBS getirilerine büyük ölçüde yansırken uzun vadeli DİBS getirilerindeki yükseliş ise sınırlı kalmıştır (Grafik 2.2.6). Öte yandan, 21 Mart tarihli PPK kararının ardından politika faizinde zirveye ulaşıldığına ilişkin piyasa algılamalarının etkisiyle DİBS getirilerindeki artış eğilimi yerini görece yatay bir seyre bırakmıştır. Son dönemde menkul kıymet tesisi uygulamasının kademeli kaldırılması da piyasa koşulları ile uyumlu fiyat oluşumunu desteklemiştir.

Fonlama maliyetlerindeki artışın ve diğer makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle TL ticari ve ihtiyaç kredi faizleri artmaya devam etmiştir. Bir önceki Enflasyon Raporu döneminden bu yana, politika faizindeki artışın yanı sıra TL mevduatın desteklenmesi amacıyla tüzel kişiler için getirilen Türk lirası pay artış hedefi, gerçek kişi Türk lirası pay artış hedeflerine yönelik uygulamaların güncellenmesi ve zorunlu karşılıklar üzerinden faiz ödenmesine yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Sıkı finansal koşulların kredi büyümesi üzerindeki etkisi 2024 yılı ikinci çeyreği itibarıyla belirginleşmeye başlamıştır. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde kur etkisinden arındırılmış ticari kredi büyüme oranı artarken bireysel kredi büyümesi gerilemiştir.

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu, 2024-II

4.2 OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL

COVID-19 sonrası ofis doluluk oranlarındaki artış 2023 yılında da devam etmiştir. Firmalar ofise dönme konusundaki karar verme süreçlerini tamamladı. Normalleşme süreciyle birlikte hibrit çalışma modeli standart hale geldi. Bu nedenle, ofis yoğunluklarında pandemi öncesine azalma görülmektedir. Ofislerdeki kiralardan kanuni sınırlamalara tabi olsa da, malikler kendilerini enflasyona karşı korumaya ve piyasa şartlarına göre kiralari artırmaya çalışmaktadırlar.

İstanbul'da ofis arzının azalması kiralardan daha hızlı artmasına neden olmaktadır. Ayrıca, finansal sıkılaşma kaynaklı olarak finansmana ulaşmadaki zorluklar ofis arzını sınırlandırıcı niteliktedir. İnşaat maliyetlerinin artması ofis projelerinin fizibilitesini olumsuz etkilemektedir.

Talep tarafındaki artış devam etmektedir. Bu kiralari artırmaktadır. Kullanıcıların sosyal alan tercihleri altyapısı olan A sınıfı ofis ihtiyacına talebi artırmaktadır. Ukrayana ve Rusya kaynaklı yabancıların faaliyetlerini Türkiye'ye kaydırması 2023 yılı talebinde etkili olmuştur. 6 Şubat 2023 depremi ofis kullanıcılarında daha güvenli binalara taşınma tercihine yöneltmiştir.

2023 yılında Çin ve Uzakdoğu ile Avrupa arasındaki lojistik sorunları ortaya çıkmış ve lojistik maliyetleri artmıştır. Bu durum Türkiye'nin Çin'e alternatif bir üretim merkezi olması talep yönünü destekledi. Kiralanabilir endüstriyel alanlarda arzı olumsuz etkileyen faktörler, inşaat maliyetlerindeki artış ve finansman sorunları olarak karşımıza çıkmaktadır. 2023 seçimi öncesinde belirsizlik ve akabinde parasal sıkılaştırma projelerin fizibilitesini ve endüstriyel alanların arzını olumsuz etkilemiştir.

5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

5.1 İŞ MODERN AMBARLI PROJESİ



2016 Yılı kasım ayında İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de Kâin 26.120 m2 büyüklüğünde bir arsa üzerinde, kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi amacıyla arsa sahipleri ile taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Projede sanayi, ticaret ve depolama amaçlı yapılar geliştirilmiştir. Yapıların %41'i arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmiş ve %59'u ise Şirketimize kalmıştır. Şirketimize ait toplam 119 bağımsız bölüm bulunan projede şu ana kadar 98 adet bağımsız bölüm satılmıştır. Kalan 21 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkullerin değerlendirme raporuna göre değeri, 712.000.000 TL'dir.

5.2 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 değerlendirme raporunda projenin bugünkü pazar değeri 600.900.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede yer alan satışa konu toplam 132 bağımsız bölümden 3 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Yer teslimleri devam etmektedir.

5.3 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 değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 2.801.000.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede toplam 106 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.

5.4 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.

5.5 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 hiçbiri 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: 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.

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 31.03.2024 tarihli bağımsız denetim raporunda Finansal Tablolara ait 8 No'lu "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Mevzuat uyarınca ilişkili taraf işlemleri ve bakiyelerine ait bilgiler Finansal Tablolara ait 38 No'lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" 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.
- 01.01.2024 – 31.03.2024 döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.6 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.03.2024 tarihli borsa kapanış fiyatı 280,00 TL olarak gerçekleşmiştir.

6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 31 Mart 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		713.200.850	701.503.865
Nakit ve nakit benzerleri	4	71.130.357	131.533.555
Finansal yatırımlar		-	-
Ticari alacaklar		315.928.840	271.348.004
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		105.948.700	86.201.192
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		209.980.140	185.146.812
Diğer alacaklar		3.279.701	4.220.263
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		854.018	1.433.816
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		2.425.683	2.786.447
Peşin ödenmiş giderler		288.931.876	261.553.848
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		288.931.876	261.553.847
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	-
Diğer dönen varlıklar		33.930.076	32.848.195
Duran varlıklar		21.082.837.597	21.295.391.879
Diğer alacaklar		149.234	171.714
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		149.234	171.714
Finansal yatırımlar		763.585	763.585
Stoklar	5	1.990.241.896	1.882.370.841
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	19.068.999.266	19.388.167.013
Maddi duran varlıklar		16.747.891	17.316.296
Kullanım Hakkı Varlıkları		5.175.604	5.763.532
Maddi olmayan duran varlıklar		638.779	653.786
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		638.779	653.786
Peşin ödenmiş giderler		121.342	185.112
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		121.342	185.112
Toplam varlıklar		21.796.038.447	21.996.895.743

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.100.334.874	1.654.396.518
Kısa vadeli borçlanmalar		-	48.092
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	91.111.250	397.689.589
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı		91.111.250	397.689.589
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları		1.453.017	1.593.533
Ticari borçlar		194.498.516	140.475.568
- İlişkili taraflara ticari borçlar		12.693.082	13.963.045
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		181.805.434	126.512.523
Diğer borçlar	4	436.831.880	828.405.779
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		377.791.944	764.506.199
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		59.039.936	63.899.580
Ertelenmiş Gelirler		374.134.750	283.329.955
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler		88.990.957	101.519.412
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		285.143.793	181.810.543
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.880.644	1.414.888
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	959.759
Kısa vadeli karşılıklar		416.600	479.355
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		412.165	474.252
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		4.435	5.103
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.217	-
Uzun vadeli yükümlülükler		3.130.291.578	2.730.853.823
Uzun vadeli borçlanmalar	4	508.148.608	-
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		508.148.608	-
Uzun vadeli kiralama işlemleri		3.119.251	4.044.280
Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	4	10.925.159	16.121.571
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		10.925.159	16.121.571
Uzun Vadeli Karşılıklar		714.897	1.168.968
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		714.897	1.168.968
Ertelenmiş gelirler		490.390.881	580.931.755
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		490.390.881	580.931.755
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		2.116.992.782	2.128.587.249
Özkaynaklar		17.565.411.995	17.611.645.402
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.945.785.794	16.961.821.977
Ödenmiş sermaye		52.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		629.735.645	629.735.645
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		20.494.518	20.494.518
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(1.406.909)	(1.436.400)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.406.909)	(1.436.400)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		729.506.883	813.288.765
-Yabancı para çevrim farkları		729.506.883	813.288.765
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		47.577.981	47.577.981
Geçmiş yıl karları		15.400.161.468	9.634.487.501
Net dönem karı		67.716.208	5.765.673.967
Kontrol gücü olmayan paylar		619.626.201	649.823.425
Toplam kaynaklar		21.796.038.447	21.996.895.743

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2024 – 31 Mart 2024 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1.01.2024 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1.01.2023 31.03.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	213.287.903	157.650.490
Satışların Maliyeti (-)	(88.331.309)	(33.105.450)
BRÜT KAR / (ZARAR)	124.956.594	124.545.040
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(917.069)	(1.157.181)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(22.558.833)	(22.744.102)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	220.781	11.485.297
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(222.509)	(18.169.568)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	101.478.964	93.959.486
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)	101.478.964	93.959.486
Finansman Gelirleri	10.791.136	-
Finansman Giderleri (-)	(9.233.710)	(8.801.137)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	161.094.815	509.997.305
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)	264.131.205	595.155.654
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(195.658.879)	(336.253.594)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(195.658.879)	(336.253.594)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)	68.472.326	258.902.060
DURDURULAN FAALİYETLER		
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)	68.472.326	258.902.060
DÖNEM KARI / (ZARARI)	68.472.326	258.902.060
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	756.118	12.042.390
Ana Ortaklık Payları	67.716.208	246.859.670
Pay Başına Kazanç		
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	1,3022	4,7473
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	29.491	501.646
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		
Yabancı Para Çevrim Farkları	(114.735.224)	(462.868.102)
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)	(114.705.733)	(462.366.456)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	(46.233.407)	(203.464.396)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı		
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(30.197.224)	(30.982.527)
Ana Ortaklık Payları	(16.036.183)	(172.481.869)

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Mart 2024 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.700.815	83.925.052
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	11.009.382.536	10.911.402.083
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.903.003.586	1.902.483.998
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	583.012.954	727.603.786
	Diğer Varlıklar		409.629.643	398.035.467
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.951.729.534	14.023.450.386
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	254.572.268	28.955.554
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	372.863.483	758.835.335
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	12.441.639.819	12.319.869.678
	Diğer Kaynaklar		882.653.964	915.789.819
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	13.951.729.534	14.023.450.386

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
			(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)	46.700.815	83.925.052
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	2.244.620.421	2.582.741.587
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 2024	31 Aralık 2023
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	78,91%	77,81%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	13,97%	14,16%
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	İşletmecisi 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	23,08%	27,36%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,33%	0,60%
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 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.