



SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2026-30.06.2026 Dönemi

ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞUNA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklığının (birlikte 'Grup' olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal bilgiler ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimini yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu, Grup yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 30 Haziran 2026 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim Grup'unun, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem konsolide finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of SFAI Global

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 17 Ağustos 2026

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET PROFİLİ.....	3
1.1	ŞİRKET BİLGİLERİ	3
1.2	ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE BİLGİLERİ.....	3
1.3	BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
1.4	YÖNETİM KURULU.....	4
1.5	YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ.....	5
1.6	YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ.....	6
1.7	KAR DAĞITIM POLİTİKASI	7
1.8	BAĞIŞ VE YARDIMLAR	8
1.9	GENEL KURUL BİLGİLERİ	8
2.	PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	10
2.1	DEPOSİTE OUTLET CENTER	11
2.2	DEPOSİTE A-7 BLOK.....	11
2.3	ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ.....	11
2.4	ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ	12
2.5	ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ	12
2.6	KAĞITHANE FLATOFİS	12
2.7	ALTINORAN STARİUM AVM.....	13
2.8	ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ	13
2.9	İŞ MODERN AMBARLI.....	13
2.10	FİNANSŞEHİR FLATOFİS	13
3.	BAĞLI ORTAKLILAR & İŞTİRAKLER	14
3.1	OSWE REAL ESTATE GMBH.....	14
3.2	GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.....	15
3.2.1	EYÜP FLATOFİS	15
3.2.2	İŞ MODERN İKİTELLİ	15
3.2.3	SİNPAŞ MERKEZ PLAZA	16
3.2.4	BEŞİKTAŞ ARSASI	16
3.2.5	ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ	16
3.2.6	İŞ MODERN AMBARLI.....	16
4.	EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER.....	17
5.	FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	18
5.1	SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	18
5.2	ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	18
5.3	FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER.....	18
5.4	HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	20
6.	KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR.....	21
6.1	FİNANSAL DURUM TABLOSU	21
6.2	KAR-ZARAR TABLOSU.....	23
6.3	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	18

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulunun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 52 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Servet GYO, ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

Şirketin ana yatırım stratejisi sahip olduğu binaları en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütmektir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket başlangıç yatırımı daha düşük olduğundan arsaları peşin bedelle satın almak yerine arsa sahipleri ile kat karşılığı veya hasılat payı karşılığı anlaşmalar yapmayı tercih etmektedir. Şirket geliştirdiği projelerde ürettiği binaları portföyünde tutup kiraya vermektedir. Piyasa şartlarını göz önünde bulundurarak, satarak nakde de çevirebilmektedir.

Şirket organizasyonel olarak muhasebe, finans, planlama ve mimari gibi temel fonksiyonları kendi personeli vasıtasıyla yürütürken, diğer fonksiyonlar için dışarıdan hizmet almayı tercih etmektedir.

Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi : Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sk. No:36 Darphane Beşiktaş
İstanbul
Telefon : 212 310 5378-2716
Faks : 212 258 2499
Web Sitesi : www.servetgyo.com.tr
E-posta Adresi : investorrelations@servetgyo.com.tr

1.2 ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE BİLGİLERİ

Şirketimizin 30.06.2026 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	A	63.142.261	1,94
Avni Çelik	B	1.290.982.739	39,73
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	B	799.000.000	24,58
TOPLAM	A-B	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

Ödenmiş Sermaye	3.250.000.000
Kayıtlı Sermaye	16.250.000.000

1.3 BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

TİCARET ÜNVANI	FAALİYET KONUSU	ÖDENMİŞ SERMAYESİ	PARA BİRİMİ	ŞİRKETİN SERMAYEDEKİ PAYI (%)	NİTELİĞİ
Oswel Real Estate GMBH	Gayrimenkul	2.000.000	EUR	94,00	Bağlı Ortaklık
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	Gayrimenkul	1.026.968.665	TRY	44,67	İştirak
Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	Gayrimenkul	3.000.000	TRY	100,00	Bağlı Ortaklık

1.4 YÖNETİM KURULU

Şirketimizin 30.06.2026 tarihli Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Unvanı	İcrada Olup Olmadığı	Görevli Görevli Bitiş Süreleri
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	İcrada Görevli Değil	14.08.2028
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcrada Görevli	14.08.2028
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli	14.08.2028
Dr. Rıdvan Çabukel	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.08.2028
Prof. Dr. Hamdi Döndüren	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.08.2028
Volkan Evcil	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.08.2028

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.

30.06.2026 tarihli KAP açıklamamızda duyurulduğu üzere, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Sayın Hamdi Döndüren ve Sayın Volkan Evcil, işlerinin yoğunluğu nedeniyle bağımsız yönetim kurulu üyeliği görevlerinden ayrılmışlardır.

12.08.2026 tarihli KAP açıklamamızda duyurulduğu üzere, Şirketimizin yapılacak ilk genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi adayı olarak ortaklarımızın onayına sunulacak Sayın Bahattin Işık ve Sayın Mehmet Lütfi Arslan'ın, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 numaralı maddesinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini karşıladıklarına ilişkin bağımsızlık beyanları ve özgeçmişleri ile Kurumsal Yönetim Komitesi raporu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.08.2026 tarih ve 47/1436 sayılı toplantısında, söz konusu adaylar hakkında herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verilmiş olup, anılan karar ve ilgili bildirim 11.08.2026 tarihinde Şirketimize iletilmiştir.

1.5 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden sorumlu komite görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite Şirketin finansal raporlama, iç kontrol, risk yönetimi, iç denetim ve bağımsız denetim süreçlerinin etkinliğini gözetir ve yönetim kuruluna destek sağlar.

Denetimden Sorumlu Komite, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Volkan Evcil'den oluşmakta olup, Sn. Hamdi Döndüren komite başkanı ve Sn. Volkan Evcil komite üyesi olarak görev yapmaktadır.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirketin varlığını gelişmesini ve sürekliliğini etkileyebilecek risklerin erken teşhisi, değerlendirilmesi yönetilmesi ve gerekli önlemlerin alınmasına yönelik çalışmaların etkinliğini gözeterek Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Volkan Evcil'den oluşmakta olup, Sn. Hamdi Döndüren komite başkanı ve Sn. Volkan Evcil komite üyesi olarak görev yapmaktadır.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu gözetmek, yatırımcı ilişkileri faaliyetlerini izlemek ve Yönetim Kurulu'na gerekli önerilerde bulunmak amacıyla faaliyet göstermektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Volkan Evcil, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Rıdvan Çabukel ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşe Ata'dan oluşmakta olup, Sn. Volkan Evcil komite başkanı ve Sn. Hamdi Döndüren, Sn. Rıdvan Çabukel, Ayşe Ata komite üyesi olarak görev yapmaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ

Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketin çevresel, sosyal, yönetim (ESG) alanındaki strateji, hedef ve uygulamalarını gözetmek, sürdürülebilirlik çalışmalarının etkinliğini izlemek ve Yönetim Kurulu'na önerilerde bulunmak amacıyla faaliyet gösterir.

Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dursun Yaşar Çamuralı, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Rıdvan Çabukel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Volkan Evcil ve Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi Ayşe Ata'dan oluşmakta olup, Sn. Dursun Yaşar Çamuralı Komite Başkanı ve Sn. Rıdvan Çabukel, Sn. Hamdi Döndüren, Sn. Volkan Evcil, Ayşe Ata komite üyesi olarak görev yapmaktadır.

1.6 YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ

Yatırımcı İlişkileri Bölümü Şirket ile mevcut ve potansiyel yatırımcılar arasında etkin bir iletişim köprüsü oluşturarak şeffaf, doğru ve zamanında bilgi akışını sağlar ve sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yükümlülüklerin yerine getirilmesi, yatırımcı taleplerinin yanıtlanması ve pay sahipliği haklarının desteklenmesine yönelik faaliyetleri yürütür. Dönem içerisinde pay sahiplerinden sözlü ve yazılı olarak gelen talepler en hızlı şekilde titizlikle yanıtlanmıştır. Yatırımcı İlişkiler bölümünün iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

	Ayşe Ata- Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi	SPF Düzey 3 Lisansı (208303)- Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (923341)
	Coşkun Günaydı- Muhasebe Yönetmeni	
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sk. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul	
Telefon	212 310 00 00 (2716)	
Faks	212 258 24 99	
E-posta	investorrelations@servetgyo.com.tr	

Şirketimizin 17.06.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri gereğince, Ayşe Ata'nın Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi olarak atanmasına, Kurumsal Yönetim Komitesi doğal üyesi ve Sürdürülebilirlik Komitesi üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), kar dağıtım politikasını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Kar Payı Tebliği (II-19.1), ilgili sermaye piyasası mevzuatı ve Şirket esas sözleşmesi hükümlerine uygun olarak düzenlemiştir. Bu politika, Şirket'in sürdürülebilir kar dağıtım geleneği oluşturma hedefini esas alır.

Şirket, her faaliyet dönemi sonunda 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi çerçevesinde kurumlar vergisi istisnasından faydalanılabilmesi için sahip olduğu taşınmazlardan elde ettiği kazançların en az %50'sini, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtır.

Sermaye piyasası mevzuatının kar dağıtımına dair hükümleri ve kısıtlamaları saklıdır. Şirket'in sermaye piyasası mevzuatına göre hesaplanan net dağıtılabilir dönem karı ilgili hesap döneminde kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmek için vergi mevzuatına göre dağıtılması gereken tutardan düşük olursa, aradaki fark mümkün olduğu ölçüde dağıtılabilir diğer iç kaynaklar dağıtımına tabi tutularak tamamlanır.

Kar payları, genel kurul tarafından belirlenen tarihte, mevcut payların tamamına, ihraç ve iktisap tarihlerine bakılmaksızın eşit olarak, yasal süreler içinde dağıtılır. Yıllık karın pay sahiplerine dağıtım tarihi (hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonunu aşmamak şartıyla) ve yöntemi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) ilgili düzenlemeleri esas alınarak, yönetim kurulunun önerisiyle genel kurul tarafından belirlenir. Esas sözleşmeye uygun şekilde dağıtılan kar payları geri talep edilemez, dağıtılan kar payları geri alınamaz. Genel kurul, SPK düzenlemeleri ve diğer ilgili mevzuata bağlı kalarak pay sahiplerine kar payı avansı dağıtımına karar verebilir; bu avansın hesaplanması ve dağıtımı, yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun şekilde gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, genel kurula yukarıda belirtilen oranın altında temettü dağıtmayı veya temettü dağıtmamayı teklif ederse, bu tür bir teklifin dayanağı pay sahiplerine açıklanacaktır.

Şirketimizin 15.05.2026 tarihli Yönetim Kurulu kararıyla 2025 yılı hesap dönemine ilişkin olarak, SPK'nun II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümleri çerçevesinde hazırlanan bağımsız denetimden geçmiş konsolide finansal tablolarında 3.338.733.847 TL net dönem karı, Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre tutulan yasal kayıtlara göre 234.976.448,83 TL net dönem karı olduğu tespit edilmiştir.

Şirketimizin kar dağıtım politikası, TTK, sermaye piyasası mevzuatı, SPK'nın II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ve ilgili tüm düzenlemeler çerçevesinde, 2025 yılı faaliyetlerinden elde edilen dönem karından 198.000.000 TL ve olağanüstü yedeklerden 802.000.000 TL olmak üzere toplam brüt 1.000.000.000 TL kar payının 4 eşit taksitle dağıtılmasına ilişkin kar dağıtım önerisi, 18.06.2026 tarihli 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacak oy çokluğu ile kabul edilmiştir.

2025 yılı faaliyet dönemine ilişkin kar dağıtım tablosu aşağıda yer almaktadır.

Ödeme	Pay Grubu	Hak Kullanım Tarihi	1 TL Nominal Değerli Paya Ödenecek Brüt Kar Payı – (TL)	Toplam Brüt Kar Payı – (TL)
1. taksit	A-B	25.06.2026	0,0769230-TL	250.000.000-TL
2. taksit	A-B	26.10.2026	0,0769230-TL	250.000.000-TL
3. taksit	A-B	25.12.2026	0,0769230-TL	250.000.000-TL
4. taksit	A-B	25.02.2027	0,0769230-TL	250.000.000-TL
TOPLAM	A-B	-	0,3076920-TL	1.000.000.000-TL

*25.06.2026 hak kullanım tarihli 1. taksit nakit kâr payı ödemesi gerçekleştirilmiştir.

1.8 BAĞIŞ VE YARDIMLAR

Şirketimizin 30.06.2026 tarihi itibarıyla yapmış olduğu toplam bağış ve yardım tutarı 7.381.525-TL'dir.

1.9 GENEL KURUL BİLGİLERİ

18.06.2026 tarihli 2025 yılı Olağan Genel Kurul Toplantı sonuçları 23.06.2026 tarih ve 11607 sayılı TTSG'de yayımlanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 18 HAZİRAN 2026 TARİHLİ 2025 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı 18 Haziran 2026 tarihinde, saat 16:00'da şirket merkezi olan Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza Beşiktaş/İstanbul adresinde, T.C. İstanbul Valiliği Ticaret İl Müdürlüğü'nün 16/06/2026 tarih ve E-90726394-431.03-00123197239 sayılı yazısıyla görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sayın Şehval Kırık gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davet, Kanun ve esas sözleşmede öngörüldüğü gibi toplantı gün, saat, yer ve gündemini ihtiva edecek şekilde, 15.05.2026 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda, www.servetgyo.com.tr adresindeki internet sitesinde, MKK A.Ş.'nin Elektronik Genel Kurul Sisteminde ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 20.05.2026 tarih ve 11586 sayılı nüshasında, ilan edilerek kanuni süresi içinde yapılmıştır. Servet GYO Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ahmet Çelik, Servet GYO Yönetim Kurulu Üyesi ve Mali İşler Grup Başkanı, CFO Sn. Dursun Yaşar Çamurali, Servet GYO Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Rıdvan Çabukel, Servet GYO Genel Müdürü Sn. Mustafa Sahir Çelik, Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin temsilcisi Sn. Ceyda Şahinler toplantıda hazır bulunmuştur.

Hazır bulunanlar listesinin tetkikinde, şirketin çıkarılmış 3.250.000.000-TL sermayesine tekabül eden her biri 1 TL nominal değerinde 3.250.000.000 adet paydan, 245.811.003 TL'lik sermayeye tekabül eden 245.811.003 adet payın asaleten, 2.291.386.271 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.291.386.271 adet payın vekaleten olmak üzere toplam 2.537.197.274 TL'lik sermayeye tekabül eden 2.537.197.274 adet payın temsil edildiği görülmüştür.

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'nci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. Dr. Avni Çelik adına vekaleten hazırda bulunan Sayın Ahmet Çelik tarafından, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu

Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası” bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1. **Gündem Maddesi:** Verilen yazılı önerge doğrultusunda Toplantı Başkanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Murat Parmakçı’nın, Oy Toplama Memurluğuna T.C Kimlik Numaralı Sn. Rıdvan Çabukel’in, Tutanak Yazmanlığına T.C. Kimlik Numaralı Sn. Ayşegül Berrak Köten’in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi. Toplantı Başkanı Sn. Murat Parmakçı oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.
2. **Gündem Maddesi:** 2025 yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 79.199.758 red oyuna karşılık 2.457.997.516 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
3. **Gündem Maddesi:** 2025 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 79.199.758 red oyuna karşılık 2.457.997.516 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.
4. **Gündem Maddesi:** 2025 yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 210.000 red oyuna karşılık 2.536.987.274 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 210.000 red oyuna karşılık 2.536.987.274 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
5. **Gündem Maddesi:** 2025 yılı faaliyetlerinden elde edilen dönem kârından 198.000.000 TL, olağanüstü yedeklerden 802.000.000 TL olmak üzere toplam 1.000.000.000 TL tutarında kâr payı dağıtılması ve söz konusu kâr payının 4 eşit taksit halinde; 1. Taksit kar payı ödemesinin 25.06.2026 tarihinde 250.000.000 TL, 2. Taksit kar payı ödemesinin 26.10.2026 tarihinde 250.000.000 TL, 3. Taksit kar payı ödemesinin 25.12.2026 tarihinde 250.000.000 TL, 4. Taksit kar payı ödemesinin 25.02.2027 tarihinde 250.000.000 TL olarak gerçekleştirilmesine yönelik Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 210.000 red oyuna karşılık 2.536.987.274 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
6. **Gündem Maddesi:** 2025 yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan yönetim kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyeleri ayrı ayrı oy birliği ile ibra edildi. (Yönetim kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı.)
7. **Gündem Maddesi:** Verilen yazılı önerge doğrultusunda Yönetim Kurulu Başkanına aylık net 200.000-TL, Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net 160.000-TL, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dursun Yaşar Çamuralı’ye aylık net 120.000 TL, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Rıdvan Çabukel’e aylık net 130.000 TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren’e aylık net 50.000-TL, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Volkan Evcil’e aylık net 35.000-TL huzur hakkı

ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 84.346.271 adet ret oyuna karşılık 2.452.851.003 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

- 8. Gündem Maddesi:** Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.
- 9. Gündem Maddesi:** 2025 yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Tamamı vakıflar, dernekler ve diğer kurumlar olmak üzere Şirket'in 2025 yılı içerisinde yaptığı nakdi bağış ve yardımların toplamının 10.365.500,00 TL olduğu Genel Kurulun bilgisine sunuldu. Verilen yazılı önerge doğrultusunda 2026 yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2025 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 84.346.271 adet ret oyuna karşılık 2.452.851.003 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 10. Gündem Maddesi:** Sermaye Piyasası Kurulunun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 1.3.6 numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.
- 11. Gündem Maddesi:** Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği 12. maddesinin 4. fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlara ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.
- 12. Gündem Maddesi:** 2026 yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 317.875 adet ret oyuna karşılık 2.536.879.399 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.
- 13. Gündem Maddesi:** Dilek ve öneriler maddesine geçildi. Söz alan olmadı. Servet GYO Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Ahmet Çelik toplantıya katılanlara yönetim kurulu adına teşekkür etti. Gündemde görülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: 16:44'te toplantıyı sonlandırdı.

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

Servet GYO'nun gayrimenkul portföyüne aşağıda yer verilmiştir. Bazı gayrimenkuller arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında geliştirilmiştir.

Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 10 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Yine Ofis ve Apart niteliğinde satışı devam eden gayrimenkul projesi ile Eğitim Tesisi kullanımına haiz inşaatı devam eden gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 05.01.2026'tır. 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 Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde 97.955 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %100 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %86'tır.

2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer almaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde 23.505 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %79'dir.

2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



Çelik & Törün Endüstri Merkezi İstanbul Başakşehir de yer almaktadır. Binamız sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır. Taşınmaz Başakşehir ilçesi, 525 ada, 11 parsel üzerinde 30.878 m2 kapalı alana sahiptir. Taşınmazın %60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %95'tir.

2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



İstanbul İli Kağıthane İlçesi'nde yer alan, her kata kamyon ulaşımı sağlanan, sanayi ve lojistiğin yanı sıra lokal perakendeye de hizmet verebilen karma kullanımlı bir iş merkezidir. Taşınmaz Kağıthane ilçesi, 6868 ada, 1 parsel üzerinde 21.024 m² kapalı alana sahiptir. Binanın %57 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi'nde yer alan, geniş TIR parklarıyla, mono blok çelik konstrüksiyon yapıları ve araç yükleme platformlarıyla Lojistik ve Depolama konusunda ideal çözümlerin üretildiği bir merkezdir. İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parsel üzerinde 8.430 m² kapalı alana sahiptir. Binanın %76 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Taşınmaz, bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 2 katlıdır. Dış cephe ve çatı sandviç paneldir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100' dür.

2.6 KAĞITHANE FLATOFİS



İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi' nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır. Taşınmaz Kağıthane İlçesi Çağlayan Mahallesi 0 ada, 110 parsel üzerinde 19 adet bağımsız bölüme sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %96'dır.

2.7 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır, 96 adet bağımsız bölümdür. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde 26.701 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %92'dir.

2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisleri 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde 13287 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.

2.9 İŞ MODERN AMBARLI



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de yer alan İş Modern Ambarlı İş Merkezinde 18 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %56'dır.

2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS



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

3. BAĞLI ORTAKLILAR & İŞTİRAKLER

3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştirak konumundaki Deko Yatırım A.Ş.'nin (DEKS) hisselerini diğer ortaklardan satın alarak söz konusu şirkete %100 oranında sahip olmuş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için SPK'na başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, Kolaylaştırılmış Usul ile birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS'i küll halinde devralmıştır. Bu işlemler sonucunda şirketimiz, OSWE Real Estate GMBH şirketine %94 oranında iştirak eder hale gelmiştir. Portföyü, Frankfurt'ta 135.625 m2 arsa üzerinde 107.604 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşmaktaydı.

Aralık 2021 tarihinde Oswe Real Estate GmbH'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.

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.

3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz, 10.06.2021 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. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında şirkettir.

3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkiteli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkiteli İş Modern A-B-C-D-E-H Bloktan oluşmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkiteli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel ve 704 ada 23 parsel 99.715,09 m² kapalı alana sahiptir.

3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA



İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m² kapalı alana sahiptir.

3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI

İstanbul İli Beşiktaş İlçesi 1463 Ada 144 Parselde Kain Arsa 1.349,25 m² alana sahiptir. Söz konusu arsa için projelendirme çalışmaları yapılmış ve buna bağlı alınmış bir ruhsat alınmıştır.

3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik & Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parsel üzerinde 30.256,62 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümler %50 oranında şirkettir.

3.2.6 İŞ MODERN AMBARLI



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de yer alan İş Modern Ambarlı İş Merkezinde 2 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Ekonomi

Jeopolitik gelişmeler ve küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlikler, küresel iktisadi faaliyet görünümünü üzerinde aşağı yönlü riskleri artırmaktadır. Bu çerçevede, başta Orta Doğu ve Afrika ekonomileri olmak üzere Türkiye'nin dış ticaret ortaklarına ilişkin büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2026 yılı için %1,7 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Küresel ölçekte enflasyon görünümüne ilişkin belirsizlikler sürerken, emtia fiyatları ve finansal koşullardaki gelişmeler yakından izlenmektedir.

Türkiye Ekonomisi

İktisadi Faaliyet ve Büyüme: Öncü göstergeler, iktisadi faaliyetin yavaşladığına işaret etmektedir. Küresel belirsizliklerin ve sıkı parasal duruşun etkisiyle yurt içi talep daha ılımlı seyretmekte, sanayi üretimi ve diğer yüksek frekanslı göstergeler ekonomik faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Buna karşın iş gücü piyasası genel görünümünü korumaktadır.

Enflasyon: Tüketici fiyat endeksi (TÜFE), Haziran 2026 itibarıyla yıllık %32,11 olarak gerçekleşmiştir. Dezenflasyon süreci devam etmekle birlikte, jeopolitik gelişmelere bağlı enerji fiyatları, gıda fiyatları ve hizmet sektöründeki fiyatlamaya davranışları enflasyon görünümünü açısından risk oluşturmaktadır. Bu çerçevede TCMB, 2026 yıl sonu enflasyon tahminini %26 olarak güncellemiştir.

Finansal Koşullar: Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, 11 Haziran 2026 tarihli Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %37 düzeyinde sabit bırakmıştır. Gecelik borç verme ve borçlanma faiz oranları sırasıyla %40 ve %35,5 seviyelerinde korunmuştur. Kurul, enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün sürdüğünü, ancak jeopolitik gelişmeler ve küresel belirsizliklerin enflasyon görünümü üzerindeki riskleri canlı tuttuğunu değerlendirmiştir. Bu doğrultuda, fiyat istikrarı sağlanana kadar sıkı para politikası duruşunun sürdürüleceği ve para politikası kararlarının veri odaklı, ihtiyatlı ve toplantı bazlı bir yaklaşımla alınacağı vurgulanmıştır.

Gayrimenkul Sektörü

2026 yılının birinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), bir önceki çeyreğe göre %7,7 oranında geçen yılın aynı çeyreğine göre ise nominal %31,0 oranında artarken reel olarak değişim göstermemiştir. Aynı dönemde Dükkân Fiyat Endeksi yıllık bazda nominal %31,2 oranında, Ofis Fiyat Endeksi ise %30,3 oranında artmıştır. Üç büyük il incelendiğinde, yıllık bazda ticari gayrimenkul fiyatları Ankara'da %36,3, İzmir'de %29,8 ve İstanbul'da %29,6 oranında yükselmiştir.

2026 yılının ikinci çeyreğine ilişkin açıklanan öncü göstergeler, inşaat sektöründeki büyümenin devam etmekle birlikte önceki dönemlere kıyasla daha ılımlı seyrettiğine işaret etmektedir. İnşaat üretim endeksi yıllık bazda artışını sürdürürken, sıkı finansal koşullar ve yüksek finansman maliyetleri sektörde talebi sınırlamaktadır. Ticari gayrimenkul piyasasında fiyat artışları nominal olarak devam ederken, reel bazda daha dengeli bir görünüm izlenmektedir.

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 Şehit Özgür Güven Caddesi 13222,13223 nolu parsellerin konu olduğu “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Projenin brüt inşaat alanı 87.938 m² dir. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55’tir. Satılabilir alanı 53.671 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. Haziran 2025 itibarıyla inşaat tamamlanmış ve teslimlere başlanmıştır.

5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa üzerinde projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m² inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir eğitim projesi planlanmaktadır. Satılabilir alanı 28.078 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı alınmış ve 2022 yılı 4. Çeyrek itibarıyla inşaatına başlanmıştır.

5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

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 ile yasalara ve 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.

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 Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar

12.08.2026 tarihli KAP bildirimimiz:

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Adaylarının Uygunluğuna İlişkin SPK Onayı

Şirketimizin yapılacak ilk genel kurul toplantısında bağımsız yönetim kurulu üyesi adayları olarak ortaklarımızın onayına sunulacak Sayın Bahattin Işık ve Sayın Mehmet Lütfi Arslan'ın, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin 4.3.6 numaralı maddesinde belirtilen bağımsızlık kriterlerini karşıladıklarına ilişkin bağımsızlık beyanları, özgeçmişleri ve Kurumsal Yönetim Komitesi raporu Sermaye Piyasası Kurulu tarafından değerlendirilmiştir.

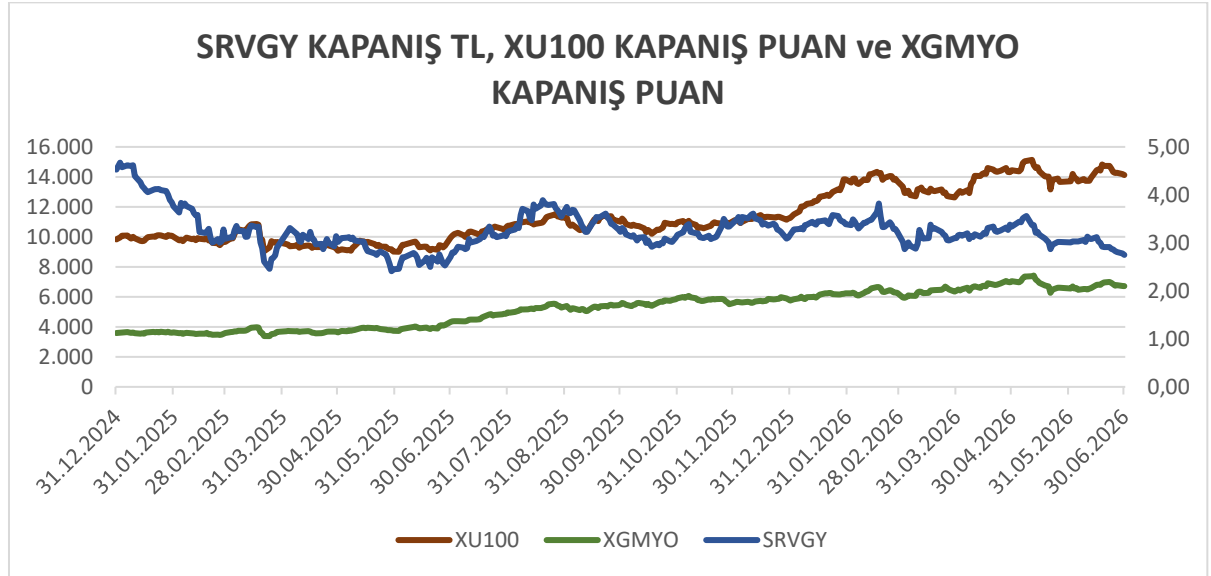
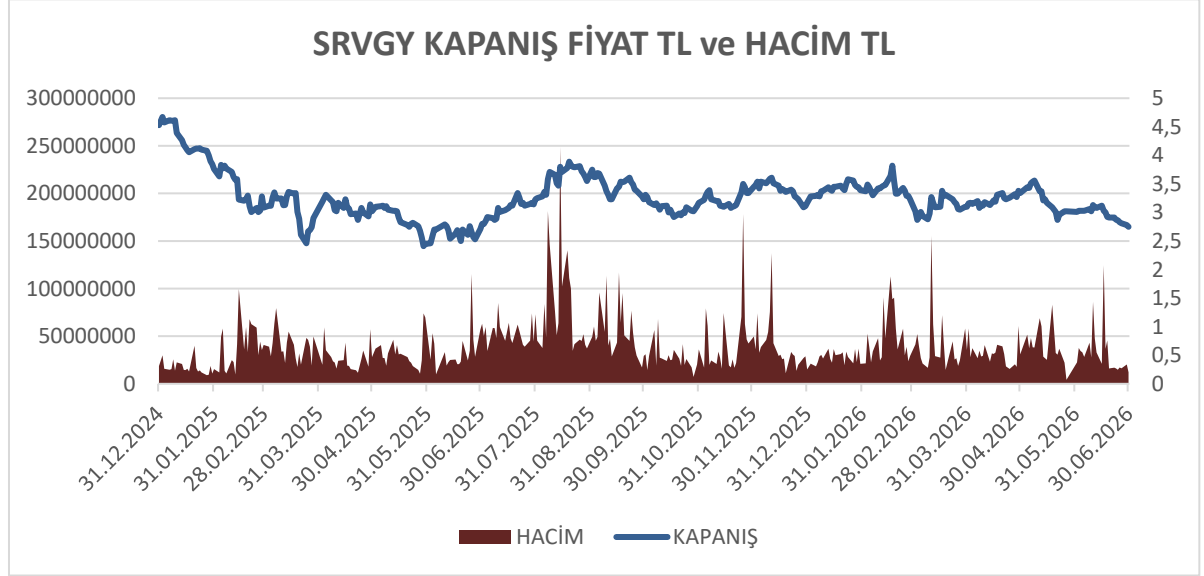
Bu çerçevede, Sermaye Piyasası Kurulunun 05.08.2026 tarih ve 47/1436 sayılı toplantısında, anılan adaylar hakkında herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verilmiş olup, söz konusu karar ve ilgili bildirim 11.08.2026 tarihinde Şirketimize iletilmiştir.

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

- Şirketin karşılıklı iştirak ilişkisine sahip olduğu bir ortaklık bulunmamaktadır.
- Şirketin finansman kaynaklarına ait bilgiler bağımsız denetim raporunda Finansal Tablolara "Finansal Borçlanmalar" dipnotunda yer almaktadır.
- Faaliyet raporu tarihi itibarıyla mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- Faaliyet döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 30.06.2026 tarihli borsa kapanış fiyatı 2,75 TL olarak gerçekleşmiştir.



6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

Şirketimizin 30 Haziran 2026 tarihli konsolide finansal durum tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
	Dipnot		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		5.004.586.694	5.284.299.873
Nakit ve nakit benzerleri	4	13.698.095	20.283.454
Finansal yatırımlar		768.393.105	1.052.433.010
Ticari alacaklar		97.234.910	440.873.048
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10	7.850.656	108.711.314
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		89.384.254	332.161.734
Diğer alacaklar		8.048.286	619.429
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	10	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		8.048.286	619.429
Stoklar	5	3.474.429.601	3.625.313.855
Peşin ödenmiş giderler		642.158.699	60.937.543
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	10	571.969.331	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		70.189.368	60.937.543
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	29.408
Diğer dönen varlıklar		623.998	83.810.126
Duran Varlıklar		52.171.150.123	53.024.801.373
Diğer alacaklar		984.282	1.159.075
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		984.282	1.159.075
Stoklar	5	926.824.170	846.396.294
Finansal Yatırımlar		1.476.825	1.476.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	51.212.190.489	52.146.040.562
Maddi duran varlıklar		26.767.316	25.721.340
Kullanım Hakkı Varlıkları		991.979	2.975.937
Maddi olmayan duran varlıklar		973.616	1.031.340
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		973.616	1.031.340
Peşin ödenmiş giderler		941.446	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		941.446	-
Toplam Varlıklar		57.175.736.817	58.309.101.246

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem Dipnot	30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR				
Kısa Vadeli Yükümlülükler			2.029.359.237	1.456.324.997
Kısa vadeli borçlanmalar			-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4		731.052.766	413.715.960
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları			536.518.473	80.581.468
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı			194.534.293	333.134.492
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları			700.910	2.077.556
Ticari borçlar			73.234.968	327.169.921
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10		32.077.659	54.216.005
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar			41.157.309	272.953.916
Diğer borçlar	4		1.014.236.531	328.711.232
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10		898.841.608	201.267.669
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar			115.394.923	127.443.563
Ertelenmiş Gelirler			154.386.055	377.255.595
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	10		-	185.863.933
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler			154.386.055	191.391.662
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar			4.028.809	4.061.536
Dönem karı vergi yükümlülüğü			48.257.847	-
Kısa vadeli karşılıklar			3.451.087	3.319.422
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar			3.451.087	3.319.422
- Diğer kısa vadeli karşılıklar			-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			10.264	13.775
Uzun vadeli yükümlülükler			12.727.482.567	12.856.349.975
Uzun vadeli borçlanmalar	4		350.019.045	473.044.823
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar			214.376.887	289.447.793
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar			135.642.158	183.597.030
Uzun vadeli kiralama işlemleri			-	-
Ticari borçlar			461.458.233	492.683.001
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10		461.458.233	492.683.001
Diğer borçlar	4		27.277.007	40.932.931
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			27.277.007	40.932.931
Uzun Vadeli Karşılıklar			1.003.210	1.484.102
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar			1.003.210	1.484.102
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü			11.887.725.072	11.848.205.118
Özkaynaklar	8		42.418.895.013	43.996.426.274
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			31.343.222.646	32.820.281.442
Ödenmiş sermaye			3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları			2.547.144.580	2.547.144.580
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)			39.637.783	39.637.783
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)			(2.646.459)	(2.924.952)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları			(2.646.459)	(2.924.952)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			937.855.130	1.311.430.622
-Yabancı para çevrim farkları			937.855.130	1.311.430.622
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler			766.463.543	766.463.543
Geçmiş yıl karları	8		23.898.980.204	20.976.887.931
Net dönem karı			(94.212.135)	3.931.641.935
Kontrol gücü olmayan paylar			11.075.672.367	11.176.144.832
Toplam kaynaklar			57.175.736.817	58.309.101.246

6.2 KAR-ZARAR TABLOSU

Şirketimizin 01 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 dönemi konsolide kar-zarar tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot				
Hasılat		1.201.657.194	799.935.799	615.744.027	321.555.523
Satışların Maliyeti (-)		(484.702.156)	(211.128.612)	(222.911.357)	(95.634.305)
BRÜT KAR / (ZARAR)		716.955.038	588.807.187	392.832.670	225.921.218
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(2.559.238)	(2.219.820)	(1.011.360)	(1.160.006)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(129.416.670)	(112.135.234)	(50.898.505)	(48.124.191)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		5.686.520	9.683.415	371.078	(9.032.595)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(9.726.790)	(71.935.620)	193.241	(59.501.394)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		580.938.860	412.199.928	341.487.124	108.103.032
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		490.643	137.833.518	490.643	137.833.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(151.578.350)	-	86.470.345	90.975.890
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların					
Karlarından/Zararlarından Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET					
KAR/(ZARARI)		429.851.153	550.033.446	428.448.112	336.912.440
Finansman Gelirleri		78.114.733	79.250.671	68.584.933	79.194.849
Finansman Giderleri (-)		(56.832.901)	(79.658.035)	(23.951.035)	(65.177.072)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	12	(309.000.909)	906.063.396	255.109.634	89.003.498
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ					
KARI / (ZARARI)		142.132.076	1.455.689.478	728.191.644	439.933.715
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(322.521.094)	(721.841.102)	(46.121.365)	(111.568.741)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(64.323.302)	-	(59.468.418)	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(258.197.792)	(721.841.102)	13.347.053	(111.568.741)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI /					
(ZARARI)		(180.389.018)	733.848.376	682.070.279	328.364.974
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı /					
(Zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(180.389.018)	733.848.376	682.070.279	328.364.974
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(86.176.883)	355.761.405	90.493.049	215.205.928
-Ana Ortaklık Payları		(94.212.135)	378.086.971	591.577.230	113.159.046
Pay Başına Kazanç	9				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	(0,0290)	0,1163	0,1820	0,0348
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
Kazançları/(Kayıpları)		278.493	(206.582)	235.305	(307.782)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Yabancı Para Çevrim Farkları		(397.420.736)	1.062.272.549	(462.800.291)	23.864.496
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		(397.142.243)	1.062.065.967	(462.564.986)	23.556.714
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(577.531.261)	1.795.914.343	219.505.293	351.921.688
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(110.022.127)	415.890.040	62.725.032	216.556.748
-Ana Ortaklık Payları		(467.509.134)	1.380.024.303	156.780.261	135.364.940

NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	1.01.2026	1.01.2025
Dipnot	30.06.2026	30.06.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.125.917.044	2.383.911.022
Dönem karı/(zararı)	(180.389.018)	733.848.376
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.024.247.368	711.735.692
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	391.967.039	76.697.265
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	49.079.805	101.352.082
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	(43.172.562)	(3.719.970)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(349.227)	463.646
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	4.599.771	4.467.367
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	322.521.094	721.841.102
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri	148.513.741	(189.365.800)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	151.087.707	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	298.807.624	938.326.954
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	310.289.660	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(7.254.064)	56.050
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	671.869.375	(61.258.620)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	70.456.378	(316.647.572)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	343.638.138	133.062.386
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(285.159.721)	1.146.852.649
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(582.162.602)	(113.231.477)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(222.869.540)	149.493.538
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.142.665.974	2.383.911.022
Ödenen kıdem tazminatı	(683.475)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(16.065.455)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(29.609.681)	(2.161.518.350)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(3.729.712)	(19.625)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları	(26.249.755)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	369.786	(1.032.824.255)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları	-	(1.128.674.470)
FINANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.099.522.753)	(243.540.254)
Temettü Ödemesi	(1.000.000.000)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(91.858.748)	(147.989.873)
Ödenen faizler	(49.079.805)	(97.632.112)
Alınan Faiz	43.172.562	3.719.970
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(1.756.762)	(1.638.239)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(3.215.390)	(21.147.582)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(311.139)	(1.527.305)
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi	(3.058.830)	(6.519.640)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(6.585.359)	(29.194.527)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20.283.454	45.620.440
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	13.698.095	16.425.913

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltilmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2026 İtibariyle Bakiye	8	3.250.000.000	2.547.144.580	39.637.783	(2.924.952)	1.311.430.622	766.463.543	20.976.887.931	3.931.641.935	32.820.281.442	11.176.144.832	43.996.426.274
Transferler		-	-	-	-	-	-	3.922.092.273	(3.931.641.935)	(9.549.662)	9.549.662	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	278.493	(373.575.492)	-	-	(94.212.135)	(467.509.134)	(110.022.127)	(577.531.261)
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	(94.212.135)	(94.212.135)	(86.176.883)	(180.389.018)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	278.493	(373.575.492)	-	-	-	(373.296.999)	(23.845.244)	(397.142.243)
30.06.2026 İtibariyle Bakiye	8	3.250.000.000	2.547.144.580	39.637.783	(2.646.459)	937.855.130	766.463.543	23.898.980.204	(94.212.135)	31.343.222.646	11.075.672.367	42.418.895.013
Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltilmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2025 İtibariyle Bakiye		52.000.000	1.266.522.833	39.637.783	(2.633.738)	815.282.713	779.331.304	23.235.768.893	3.061.311.844	29.247.221.632	8.900.797.866	38.148.019.498
Transferler		3.198.000.000	1.280.621.747	-	-	-	(12.867.764)	(1.404.442.139)	(3.061.311.844)	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	581.123.136	581.123.136
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	(854.438.874)	-	(854.438.874)	854.438.874	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(206.582)	1.002.143.914	-	-	378.086.971	1.380.024.303	415.890.040	1.795.914.343
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	378.086.971	378.086.971	355.761.405	733.848.376
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	(206.582)	1.002.143.914	-	-	-	1.001.937.332	60.128.635	1.062.065.967
30.06.2025 İtibariyle Bakiye		3.250.000.000	2.547.144.580	39.637.783	(2.840.320)	1.817.426.627	766.463.540	20.976.887.880	378.086.971	29.772.807.061	10.752.249.916	40.525.056.977

6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Haziran 2026 itibariyle portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.196.084	1.217.092
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)	24.607.375.694	24.935.551.672
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.726.593.829	3.726.593.829
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.195.195.641	1.303.599.079
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	29.530.361.248	29.966.961.672
E	Finansal Borçlar	Md.31	116.128.381	209.359.734
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	700.910	2.077.556
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	898.841.608	201.267.669
İ	Özkaynaklar	Md.31	22.143.795.378	23.520.352.992
	Diğer Kaynaklar		6.370.894.971	6.033.903.721
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	29.530.361.248	29.966.961.672

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (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)	1.196.084	1.217.092
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	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	2.408.062.488	2.835.697.570
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)	3.806.508	4.045.340

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Açıklama		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
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	83,33%	83,21%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	12,62%	12,44%
(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	İşletmecisi Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+I)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+I)/İ	≤%500	15,46%	13,81%
(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	0,00%	0,09%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,01%	0,01%