



**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU**

01.01.2025 – 31.12.2025 Dönemi

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu' na**

Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklığı' nın (hepsi birlikte grup olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu, denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun Grubun durumu hakkında yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Gruptan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Tam Set Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grubun 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ilişkin tam set finansal tabloları hakkında 10 Mart 2026 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun (TTK) 514 ve 516 ncı maddelerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; grubun o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtacak şekilde hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, grubun gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.
- Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
 - Faaliyet yılının sona ermesinden sonra grupta meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Grubun araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Gümrük ve Ticaret Bakanlığının ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin, Grubun denetlenen finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulunun yaptığı irdelemelerin finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erkan EREN'dir.

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

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 10 Mart 2025



1. ŞİRKET PROFİLİ	1
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ	1
1.2 TARİHÇE	2
1.3 ORTAKLIK YAPISI	4
1.4 YÖNETİM KURULU	5
1.5 YATIRIM STRATEJİSİ	12
1.6 KOMİTELER	13
1.6.1 KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	13
1.6.2 DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE	14
1.6.3 SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ	14
1.6.4 YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ	15
1.7 KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	16
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR	17
2.1 PORTFÖYE GENEL BAKIŞ	17
2.2 İŞTİRAKLER	24
2.2.1 OSWE REAL ESTATE GMBH	24
2.2.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.	25
3. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER	27
4. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER	29
4.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ	29
4.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ	30
4.3 2023 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI	31
4.4 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER	32
5. HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER	34
6. SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM RAPORU	35
7. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU	36
8. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR	37
8.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU	37
8.2 KÂR-ZARAR TABLOSU	39
8.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	40
9. SORUMLULUK BEYANI	42



ŞİRKET PROFİLİ



ŞİRKET BİLGİLERİ

Servet GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine göre gayrimenkullere ve gayrimenkul projelerine yatırım yapmak üzere kurulmuş bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Gayrimenkul sektöründe 50 yıllık birikime ve tecrübeye sahip olan Sinpaş Grubu şirketlerinden biri olan Servet GYO, ağırlıklı olarak perakende, endüstriyel ve ofis kullanım amaçlı gayrimenkullere yatırım yapmaktadır.

Şirketin ana yatırım stratejisi sahip olduğu binaları en iyi şekilde yöneterek istikrarlı bir kira geliri elde etmek ve uygun fırsatlar buldukça yeni yatırımlarla portföyünü büyütmektir. Şirket yeni yatırımlarında tamamlanmış binaları satın almaktan ziyade boş arsalar üzerinde proje geliştirmeyi tercih etmektedir. Şirket arsaları 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.

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



2009- Servet GYO 12.000.000 TL nakit sermaye ile kurulmuştur. Deposite A-5 ve A-6 Outlet ve Depo Merkezleri ile Çelik & Yenal Endüstri Merkezini satın alınmıştır. Çelik & Özer İş Merkezi ve Çelik & Törün Endüstri Merkezini aynı sermaye olarak koyulmuştur. Şirket sermayesi 55.000.000 TL çıkartılmıştır.

2011- Servet GYO, Doğu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Doğu İstanbul) küll halinde devir almıştır.

2012- SPK'nın portföy sınırlamalarına uyum sağlamak amacıyla bölünme kararı almış ve sermayesi 50.000.000 milyon TL'ye düşürülmüştür.

2013- Yeni ihraç edilen 2.000.000 pay ile sermaye 52.000.000'a çıkarılmıştır. Yeni ihraç edilen paylar ve ortaklara ait 11.000.000 payın karşılığı sermayenin %25'i 24.04.2013'te halka arz edilmiştir. 02.12.2013 tarihinde Deko Yatırım A.Ş. Servet GYO %77 oranında iştirak ederek olarak kurulmuştur. Deko Yatırım A.Ş., 10.12.2013'te OSWE Real Estate GmbH'ye %94 oranında iştirak etmiştir.

2017- İş Modern Ambarlı Projesine başlanmıştır.

2018- Kağıthane Flatofis İş Merkezi satın alınmıştır.

2019- Servet GYO, Deko Yatırım A.Ş.'nin kalan %23 hissesini alarak tamamını iştirak haline getirmiştir.



2020- Servet GYO, Deks Yatırım A.Ş.'yi SPK onayı ile 21.04.2020 tarihinde kül halinde devir almıştır. Böylece, OSWE Real Estate GmbH, Servet GYO'nun %94 oranında iştiraki haline gelmiştir. Gayrimenkul portföyünün yaklaşık %40'ına tekabül eden 106.774 m2 arsa üzerindeki 183.306 m2 kapalı alan, 176.082.200 EUR'ya satılmıştır. Bedelin tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Finansşehir Flat Ofis kat karşılığı projesine başlanmıştır.

2021- Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. satın alınmıştır. OSWE Real Estate GmbH'in %20'si geri satın alma opsiyonu ile Kızılıbük GYO A.Ş.'ye satılmıştır. 29.12.2023 tarihinde bu opsiyon kullanılarak geri alınmıştır. Starium AVM, Eğitim Tesis, Dikmen Okul arsası ve Sefaköy Boulvard projesi ve Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. satın alınmıştır.

2023- İştirakimiz Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş., iştirakimiz Oswe'ye olan borcumuz karşılığında satılmıştır.

2024- İştirakimiz OSWE'nin iştiraki Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. altında Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşlet A.Ş birleşmiştir.

2025- Sefaköy Boulevard Projesi tamamlanmış ve teslimlere başlanmıştır.

ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedar	Grubu	Pay Tutarı(TL)	Pay Oranı
Avni Çelik	A	63.142.261	1,94%
Avni Çelik	B	1.290.982.739	39,72%
Ayşe Sibel Çelik	B	487.500.000	15,00%
Ahmet Çelik	B	243.750.000	7,50%
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	243.750.000	7,50%
Şenay Çelik	B	121.875.000	3,75%
Diğer (Dolaşımdaki Hisseler)	B	799.000.000	24,58%
TOPLAM		3.250.000.000	100.00%

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimizin sermayesinin 63.142.261 TL tutarındaki bölümü A grubu paylardan, kalan kısmı ise B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır. Şirketimizin 6 üyeden oluşan yönetim kurulunda 4 üye A grubu pay sahiplerinin göstereceği adaylar arasından seçilmektedir.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılabilir. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılabilir.

Sermaye Bilgileri

Çıkarılmış Sermayesi	3.250.000.000
Kayıtlı Sermayesi	16.250.000.000

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımları yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2025-2029 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

YÖNETİM KURULU

Servet GYO Yönetim Kurulu ikisi bağımsız üye olmak üzere toplam 6 üyeden oluşmaktadır. 2025 Yılı içerisinde 26 defa toplanarak şirketin sevk ve idaresine yönelik 32 adet karara imza atmışlardır. 2025 Yılı için Yönetim Kurulu üyelerinin toplantıya katılım oranı %100 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgileri ve ünvanları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	Ünvanı	Bağımsızlık Durumu
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	-
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	-
Dursun Yaşar Çamuralı	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Rıdvan Çabukel	Yönetim Kurulu Üyesi	-
Hamdi Döndüren	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye
Volkan Evcil	Yönetim Kurulu Üyesi	Bağımsız Üye

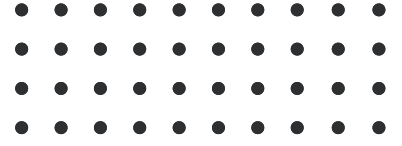


Dr. Avni Çelik

Yönetim Kurulu
Başkanı



1950’de Çorum’da doğan Avni Çelik, Ankara Devlet Mühendislik ve Mimarlık Akademisi İnşaat Mühendisliği Bölümü’nü bitirmiştir. Üniversite döneminden itibaren çalışma hayatının içinde olan Çelik, 1974 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi AŞ.’nin kurucu ortağıdır. Konut sektörü dışında, sanayi, hizmet, finans ve enerji sektörlerine de yatırım yapan Avni Çelik, bugün yarım asırlık tecrübesiyle 5 sektörde faaliyet gösteren 33 şirketi, 2.000’i aşkın çalışanı ile Türkiye’nin önde gelen kuruluşlarından Sinpaş Holding’in Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır. GYODER Yüksek İstişare Kurulu Başkanı, İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesi ve İstanbul Ticaret Üniversitesi Mütevelli Heyet Üyesi de olan Dr. Avni Çelik, birçok mesleki derneğin ve vakfın başkanı ve mütevelli heyet üyeliği yapmaktadır.



Ahmet Çelik

Yönetim Kurulu
Başkan Vekili



1962 yılında Çorum Alaca da doğan Ahmet Çelik 1988 yılında Gazi Üniversitesi İktisadi İdari Bilimler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümünden mezun olmuştur. 1987 – 1990 yılları arasında Sinpaş Yapı A.Ş. de muhasebe bölümünde görev yapan Çelik, 1992-2001 yılları arasında satın alma servisinde Şef Müdür ve Genel Müdür yardımcılığı görevlerinde bulundu. 2001 – 2007 yılları arasında Genel Müdür Yardımcılığı görevinin yanı sıra grup şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini de yürüttü. 2007 yılında Sinpaş Yapı A.Ş. Genel Müdürlüğüne getirilen Ahmet Çelik, 2013 yılından itibaren Grup Şirketlerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görevine devam etmektedir. Ahmet Çelik; Grup Şirketlerinin yanı sıra, 2009'dan beri İstanbul Ticaret Odası Meclis Üyesidir. Ayrıca Toprak Sektörü Komite Başkanlığı ve Üyeliği, İstanbul Ticaret Odası İnşaat İhtisas Komitesi Üyeliği, 2008 – 2014 arası Boğaziçi Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Mütevelli Heyet Üyeliği halen devam etmektedir. 2011'den itibaren başlayan Alaca Eğitim ve Kültür Vakfı Yönetim Kurulu Başkanlığı, Konutder Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerini faal olarak yürüten Çelik, Fenerbahçe Spor Kulübü Kongre Üyesidir.

Dr. Rıdvan Çabukel

Yönetim Kurulu Üyesi



Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme bölümünden mezun olan Rıdvan Çabukel, New York'ta bulunan Pace Üniversitesi'nde Finansal Yönetim alanında MBA yüksek lisansını, Gazi Üniversitesi'nde ise Muhasebe ve Finans alanında doktora eğitimini tamamlamıştır. Ayrıca Finansal Risk Yöneticiliği (FRM) ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) lisanslarına sahiptir.

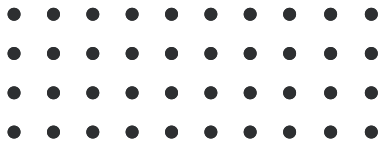
Profesyonel kariyerine Maliye Bakanlığı'nda başlamıştır. 2001 yılında BDDK'da Bankacılık Uzmanı ve TMSF'de Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Finansal kuruluşlarda ve uluslararası kuruluşlarda yönetim kurulu başkanlığı ve üyelik görevlerini üstlenmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), BDDK, SPK ve Hazine Müsteşarlığı gibi kurumlarla ortak komitelerde yer almıştır. Dünya Bankası bünyesinde danışmanlık görevinde bulunmuştur.

Ocak 2024 itibarıyla Sinpaş Holding bünyesinde yer alan Servet GYO A.Ş.'de Genel Müdür Yardımcısı, Genel Müdür Vekili ve Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. Nisan 2025 itibarıyla ise Ari Leasing A.Ş.'de Genel Müdür olarak atanmıştır.



Dursun Yaşar Çamuralı

Yönetim Kurulu Üyesi



1965 yılında Giresun'un Bulancak ilçesinde doğan Dursun Yaşar Çamuralı, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi'nden mezun olmuştur. 1990 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de göreve başlayan Dursun Yaşar Çamuralı, gruba bağlı firmalarda çeşitli görevler yürütmüştür. Sinpaş GYO A.Ş.'nin kuruluş sürecini ve 2007 yılında halka arz sürecini yönetmiştir. Aynı zamanda Şirketin Mali İşler ve Yatırımcı İlişkileri Departmanlarının oluşturulmasını sağlamış ve mevzuata uyum konularının sorumluluğunu üstlenmiştir.

2018 yılında Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin, Sinpaş GYO A.Ş. çatısı altında birleştirilmesiyle birlikte Sinpaş GYO A.Ş.'de Mali İşler Grup Başkanlığı / CFO görevini ifa etmektedir. Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyeliğinin yanı sıra Sinpaş Grup Şirketlerinden Sinpaş GYO A.Ş., Kızılbük GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. Şirketlerinde de Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürüten Dursun Yaşar Çamuralı, Fenerbahçe Spor Kulübü kongre üyesidir.

Prof. Dr. Hamdi Döndüren

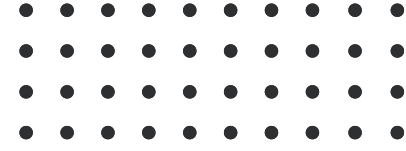
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



1943 yılında Balıkesir’de doğan Prof. Dr. Hamdi Döndüren, Yükseköğrenimini İstanbul Yüksek İslam Enstitüsü ile İstanbul Üniversitesi Hukuk Fakültesi’nde tamamlamıştır.

Meslek hayatına Balıkesir Merkez Vaizi ve Çanakkale Bozcaada Müftüsü olarak başlamıştır. 1975 yılında Konya Yüksek İslam Enstitüsü’ne İslam Hukuku ve Fıkıh Usulü Öğretim Üyesi olarak atanmıştır. Bu görevini daha sonra Bursa Yüksek İslam Enstitüsü ve Uludağ Üniversitesi İlahiyat Fakültesi’nde sürdürmüştür.

1983 yılında Ankara Üniversitesi İlahiyat Fakültesi’nde İslam Hukuku alanında doktora çalışmasını tamamlamıştır. 1988 yılında Doçent, ilerleyen yıllarda ise Profesör unvanını almıştır. 1986 yılında Suudi Arabistan’daki İmam Muhammed b. Suud el-İslamiyye Üniversitesi’nde akademik araştırmalarda bulunmuştur. İslam Hukuku ve İslam İktisadı alanlarında yayımlanmış çok sayıda kitap, makale ve akademik çalışması bulunmaktadır. Halen Servet GYO A.Ş. bünyesinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevini sürdürmektedir.



Volkan Evcil

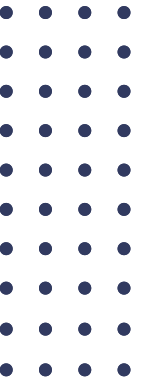
Bağımsız Yönetim
Kurulu Üyesi



1966 yılında Eskişehir’de doğan Volkan Evcil, 1987 yılında Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İktisat Bölümü’nden mezun olmuştur.

Meslek hayatına 1990 yılında Müfettiş Yardımcılığı sınavını kazanarak Tütünbank Teftiş Kurulu Başkanlığı’nda başlayan Evcil , 1992 yılında Albaraka Türk bünyesine Müfettiş Yardımcısı olarak katılmıştır. Bankada sırasıyla Müfettiş, Başmüfettiş, Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı ile Risk Yönetim Başkan Yardımcılığı görevlerini üstlenmiş; bankanın tüm birimlerinde mali, idari ve operasyonel denetim faaliyetlerini yürütmüştür.

YATIRIM STRATEJİSİ



Servet GYO, Sinpaş Grubu uhdesinde bulunan tüm ticari gayrimenkul projeleri ile tecrübe ve bilgi birikimini tek çatı altında toplamak ve bu alandaki tüm faaliyetlerini kurumsal yönetim anlayışına da uygun olarak büyütmek amacı ile kurulmuştur. Şirket ortaklarından da aldığı güçle istikrarlı ve hızlı büyümesini gerçekleştirecektir. Bu hedefe ulaşmada kilit unsurlar şunlardır:

Kaliteli Portföy:

Seçkin mağazaların olduğu alışveriş merkezlerin, çalışanlara her türlü hizmetin sunulduğu ofisler, kamyonlarla ulaşımın sağlandığı depo, lojistik merkezleri ve endüstriyel alanlar, eğitim tesislerinden oluşan kaliteli bir portföy oluşturulmuştur. Depreme dayanıklı ve 24 saat güvenli tesisler kiracıların tüm ihtiyaçları gözetilerek inşa edilmiştir. Şirket çözüm ortaklarının yetişmiş ve yetkin personeli kiracıların ihtiyaçlarını gidermektedir.

Yüksek Büyüme Potansiyeli:

Mevcut portföye ilave edilecek grup bünyesinde hâlihazırda yer alan diğer nitelikli ticari gayrimenkuller ile bunlara ek olarak başlanan ve başlanacak diğer ticari gayrimenkul projeler yüksek büyüme potansiyeli sunmaktadır.

Güçlü Grup Desteği:

Sinpaş Grubunun 1974 yılından bu yana hem ticari hem de konut projelerinin gerçekleştirilmesindeki başarılı geçmişi ve Sinpaş markasının bilinirliği ve saygınlığı ile oluşan değer, Grubun güçlü desteğini mümkün kılmaktadır.

Uygun Makroekonomik ve Sektörel Şartlar:

Üretimin ve ticaretin desteklendiği makroekonomik ortamda, nitelikli alışveriş merkezi endüstriyel alanlara olan talep artarak devam etmektedir.

KOMİTELER



KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kurumsal yönetim komitesi kurulmuştur. Komite Başkanlığını Sn. Rıdvan Çabukel, üyeliklerini ise Sn. Volkan Evcil yürütmektedir.

Kurumsal yönetimden sorumlu komite:

- Kurumsal Yönetim İlkelerinin, Şirket içerisinde geliştirilip uygulanmasını sağlamak,
- Yönetim Kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak,
- Yatırımcı İlişkileri Bölümünün çalışmalarını gözetmek,
- Kurumsal Yönetim İlkelerini de dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin sayısı ve seçimine; Yönetim Kurulunun ve ona bağlı komitelerin işleyiş yapısına ve etkinliğine ilişkin önerilerde bulunmak, Şirketin faaliyet gösterdiği alanlarda şirketin çalışmalarını etkilemesi muhtemel risklerin öngörülmesi ve bu risklerin olası negatif etkilerini ortadan kaldıracı ve/veya azaltıcı önlemler alınması konusunda Yönetim Kuruluna gündem oluşturmak,
- Şirketin uzun vadeli hedeflerini dikkate alarak Yönetim Kurulu üyelerinin ve üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esaslarını ve ölçütlerini belirlemek, bu çerçevede Şirket'in tüm çalışanlarını kapsayacak şekilde bir insan kaynakları ve ücretlendirme politikası oluşturmak ve bu ilkelerin uygulamasını takip etmek,
- Ücretlendirme politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerini Yönetim Kuruluna sunmak,
- Yıllık kurumsal yönetim değerlendirmesini yapıp Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı ile Yönetim Kurulunun onayına sunmak

amacıyla, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir.

Şirket Yönetim Kurulunun 27.03.2013 tarih ve 2013/11 sayılı kararı ile Yönetim Kurulu üye sayısı dikkate alınarak ayrıca Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmasına ve bu fonksiyonların Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yürütülmesine karar verilmiştir.



DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Şirket Yönetim Kurulu kararı ile kurulmuş olan Denetimden Sorumlu Komitenin başkanlığını Hamdi Döndüren üyeliğini ise Volkan Evcil yürütmektedir. “Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Denetim Komitesi Yönetmeliği”nde söz konusu komitenin oluşumu ve çalışma esasları detaylı bir şekilde belirlenmiştir.

Denetimden Sorumlu Komite, Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur ve yetkilendirilir. Komite kendi yetki ve sorumluluğunda hareket eder, Yönetim Kuruluna tavsiyelerde bulunur ve gereken durumlarda rapor hazırlayarak Yönetim Kuruluna görüşünü sunar. Ancak nihai karar sorumluluğu her zaman Yönetim Kuruluna aittir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’de Riskin Erken Saptanması Komitesi, şirketin varlığını, gelişimini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin zamanında tespit edilmesi, bu risklere ilişkin gerekli önlemlerin alınması ve risk yönetim sistemlerinin etkinliğinin gözetilmesi amacıyla faaliyet göstermektedir. Komite; Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Hamdi Döndüren başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Volkan Evcil üyeliğinde görev yapmakta olup çalışmalarını Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri, Türk Ticaret Kanunu’nun 378. maddesi ve Şirket iç düzenlemeleri çerçevesinde yürütmektedir. Komite, şirketin karşı karşıya kalabileceği stratejik, finansal, operasyonel, hukuki ve itibar risklerini periyodik olarak değerlendirir; risk yönetim sistemlerinin etkinliğini gözden geçirir ve gerekli gördüğü hususlara ilişkin değerlendirme ve önerilerini düzenli olarak Yönetim Kurulu’na raporlar. Ayrıca risklerin izlenmesi, ölçülmesi ve yönetilmesine ilişkin süreçlerin geliştirilmesi konusunda Yönetim Kurulu’na tavsiyelerde bulunarak şirketin sürdürülebilir büyüme hedeflerine katkı sağlamayı amaçlamaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ

Şirket Yönetim Kurulunun 21.03.2024 tarih ve 2024/7 sayılı kararı ile Şirketin sürdürülebilirlik stratejileri ve faaliyetlerini geliştirmek, denetlemek ve iyileştirmek amacıyla “Sürdürülebilirlik Komitesi” kurulmasına karar verilmiştir. Komite başkanlığını Sn. Dursun Yaşar Çamuralı, üyeliğini ise Sn. Hamdi Döndüren, Sn. Volkan Evcil ve Sn. Rıdvan Çabukel yürütmektedir.



YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

14.12.2012 tarih ve 71 sayılı yönetim kurulu kararı ile kurulan “Yatırımcı İlişkileri Bölümü” yönetici ve görevlisi olarak, Şirket çalışanlarından Ahmet Tepedelen ve Coşkun Günaydı atanmıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

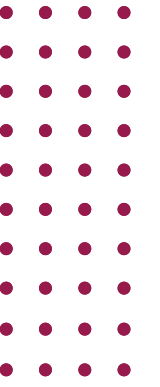
Coşkun Günaydı	
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	212 310 5378
Faks	212 258 2499
E-mail	coskun.gunaydi@servetgyo.com.tr

Yatırımcı İlişkileri Bölümü pay sahibi ortaklardan yazılı olarak veya internet yoluyla yapılan başvuruları yanıtlamakla birlikte Borsa İstanbul, SPK, MKK ve Takasbank ile olan yazılı iletişimi de sağlamaktadır. Yatırımcı İlişkileri Bölümü;

- Tüm pay sahiplerine eşit muamele eder,
- Şirket ile ilgili pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamaları güncel olarak kamuya açıklar ve Şirketin internet sitesinde pay sahiplerinin kullanımına sunar,
- Genel Kurul toplantılarının yürürlükteki mevzuata, esas sözleşmeye ve diğer şirket içi düzenlemelere uygun olarak yapılmasını sağlar,
- Genel Kurul toplantılarında pay sahiplerinin yararlanabileceği dokümanları hazırlar,
- Oylama sonuçlarının kaydının tutulmasını ve sonuçlarla ilgili açıklamaların yapılmasını sağlar,
- Mevzuat ve Şirketin bilgilendirme politikası çerçevesinde kamuyu aydınlatma ile ilgili her türlü faaliyeti yürütür.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü dönem içerisinde aktif olarak çalışmış, pay sahiplerinden sözlü olarak gelen talepler en hızlı şekilde yanıtlanmış, yazılı olarak gelen talepler ise en geç ertesi gün yanıtlanmıştır. Dönem içinde pay sahipleri tarafından telefon ve e-posta yoluyla sorulan sorulara Yatırımcı İlişkileri Bölümü titizlikle cevap vermiştir.

KÂR DAĞITIM POLİTİKASI



Genel Esaslar

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.

Kar Dağıtım Esasları

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.

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



PORTFÖYE GENEL BAKIŞ



Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo, ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 10 adet gayrimenkul, inşaatı devam eden 2 adet gayrimenkul projesi bulunmaktadır.

Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerlendirme raporları Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerlendirme tarihi 31.12.2025'dir. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:



DEPOSİTE OUTLET CENTER A-5 VE A-6 BLOKLAR

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Outlet ve Depo Merkezi, 365 gün sürekli indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, 24 saat güvenli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir binadır.

Binanın tamamı Şirketimize aittir. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde kayıtlı olan 26.418,08 m²'lik arsa üzerinde yer almaktadır. Bina 2 bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. 2. Bodrum kat otopark, 1. bodrum kat, zemin kat ve 1. kat outlet center, 2. ve 3. kat depolama alanı, çatı katı ise depolama alanının yanı sıra otopark alanlarının yer aldığı bölümdür.

Bina betonarme tarzda inşa edilmiş olup çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüsiyondur. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler ile taşınmazın outlet kısmında yürüyen merdivenler mevcuttur.

Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %92'dir.



ÇELİK & TÖRÜN İŞ MERKEZİ

Çelik Törün Endüstri Merkezi İstanbul Başakşehir’de sanayinin ihtiyaç duyabileceği her türlü altyapı problemi çözülmüş endüstriyel bir yapıdır.

Taşınmaz Başakşehir ilçesi, İkitelli – 2 mahallesi, 525 ada il parsel üzerine kayıtlı olan 9.957 m2 lik arsa üzerinde yer almaktadır. Çelik Törün Endüstri Merkezi bodrum + zemin + 1 normal kattan oluşmaktadır. Bina betonarme tarzda inşa edilmiş olup, çatı taşıyıcı sistemi çelik konstrüksiyondur. Toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Katlar arası bağlantıyı sağlayan merdivenler mevcuttur.

Taşınmazın %60 oranındaki hissesi Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %94’dür.



DEPOSITE SOSYAL TESİSLERİ

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Sosyal Tesis; 4 bodrum, zemin, asma ve 1 normal kattan oluşmaktadır. 22 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Küçükçekmece ilçesi, İkitelli mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 6.785,70 m²'lik arsa üzerinde 23.505 m² kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %74'dür.



ÇELİK & TÜZÜN İŞ MERKEZİ

İstanbul ili, Sancaktepe ilçesinde 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.



KAĞITHANE FLATOFİS

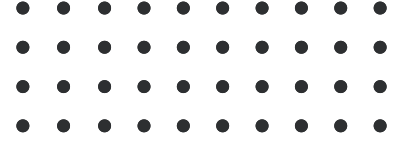
İstanbul ili Kağıthane ilçesi Cendere Mahallesi'nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi; 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır. 98 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Taşınmaz Kağıthane ilçesi Cendere Mahallesi ada 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; %98'dir.



ALTINORAN STARİUM AVM

Ankara ili, Çankaya ilçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evleri'nde bulunan AVM; 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya ilçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olup 10.928 m² brüt alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %92'dir.



ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi 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 ilçesi 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.



İŞ MODERN AMBARLI

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 geliştirilmiştir. Projeden kalan 21 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %44'tür.



FİNANSŞEHİR FLATOFİS

İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m2 arsa üzerinde, 20.500 m2 brüt inşaat alanına sahip perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan proje geliştirilmiştir.

Projeden 3 adet bağımsız bölüm kalmıştır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %100'dür.



OSWE REAL ESTATE GMBH

Şirketimiz, 15.11.2019 tarihinde iştiraklerinden Deko Yatırım A.Ş.'nin (DEKS) hisselerini diğer ortaklardan satın alarak söz konusu şirkete %100 oranında iştirak etmiş ve kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemleri için S.P.K.'ya başvurmuştur. SPK tarafından olumlu görüş verilen başvuru sonucunda, 21.04.2020 tarihinde Şirketimiz, kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerini tamamlayarak DEKS'i kül 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.

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 halihazırda %86 seviyesindedir.

31 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 Kızılıbük 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.



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:

EYÜP FLATOFİS

İstanbul ili, Eyüp ilçesi Defterdar Mahallesinde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 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 bölümler %100,00 oranında şirketindir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %78'dir.

SİNPAŞ MERKEZ PLAZA

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi Dikilitaş Mahallesinde yer alan Sinpaş Plaza 24 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.

BEŞİKTAŞ ARSASI

İstanbul ili Beşiktaş ilçesi 1463 Ada 144 Parselde Kain Arsa 1.349,25 m² alana sahiptir. Söz konusu arsa için ruhsat ve projelendirme çalışmaları devam etmektedir.



ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ

İstanbul ili, Başakşehir ilçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m² kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulde yer alan bağımsız bölümlerin tamamı %50 oranında şirkettir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı %100'dür.



EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Ekonomi

2025 yılı genelinde küresel büyüme görünümü, verimlilik artışı ve mali politikaların desteğiyle dirençli bir seyir izlemiştir. Ancak yılın son çeyreğinde yükselen jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarına ilişkin süregelen belirsizlikler, küresel finansal piyasalar ve tedarik zincirleri açısından aşağı yönlü riskleri artırmıştır. Enerji dışı emtia fiyatlarında, özellikle değerli ve endüstriyel metal fiyatlarında artan oynaklık dikkat çekerken, küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalarla birlikte sürmektedir.

Türkiye Ekonomisi

İktisadi Faaliyet ve Büyüme: Türkiye ekonomisi 2025 yılının üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %3,7, çeyreklik bazda ise %1,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Yılın son çeyreğine ilişkin öncü göstergeler, iç talepteki ılımlı seyrin sürdüğünü ve iktisadi faaliyetin potansiyel büyüme eğilimine yakın bir seviyede dengelendiğini işaret etmektedir.

Enflasyon: 2025 yıl sonu tüketici enflasyonu (TÜFE) %30,9 olarak gerçekleşmiştir. 2026 yılı Ocak ayında ise yıllık enflasyon %30,7 seviyesine gerilemiş durumdadır. TCMB'nin 2026 yıl sonu enflasyon tahmini %15 ile %21 aralığında (orta nokta %16) belirlenmiştir. Dezenflasyon sürecinde, özellikle hizmet grubundaki fiyatlama davranışları ve kira/eğitim gibi kalemlerdeki atalet yakından takip edilen temel risk unsurları olmaya devam etmektedir.

Finansal Koşullar: Para politikasındaki sıkı duruş korunmakla birlikte, 2025 Aralık ve 2026 Ocak aylarındaki PPK toplantılarında politika faizi toplam 250 baz puan indirilerek %37 seviyesine getirilmiştir. Finansal koşullardaki sıkılık sürdürülürken, Türk lirası mevduat payı %60 seviyelerinde istikrar kazanmıştır. TCMB rezervleri 30 Ocak 2025 itibarıyla 218,2 milyar ABD doları seviyesine yükselerek finansal istikrarı desteklemeye devam etmiştir.



Gayrimenkul Sektörü

2025 yılının dördüncü çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), bir önceki çeyreğe göre %8,1 oranında artış göstermiştir. Endeks, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak %30,9 oranında artarken, yüksek enflasyonun etkisiyle reel olarak %0,5 oranında sınırlı bir azalma kaydetmiştir.

- Dükkan Fiyat Endeksi (DFE): 2025 yılı 4. çeyreğinde yıllık bazda nominal olarak %31,0 oranında artış göstermiş, reel bazda ise %0,5 oranında azalmıştır.
- Ofis Fiyat Endeksi (OFE): Aynı dönemde yıllık bazda nominal olarak %30,5 oranında artış kaydetmiştir.

Üç büyük il özelindeki yıllık değişimler incelendiğinde; İstanbul'da fiyatlar %25,0 oranında artarken, Ankara %36,5 ve İzmir %31,3 ile Türkiye ortalamasının üzerinde bir performans sergilemiştir. Sektör genelinde reel bazdaki sınırlı gerilemeye rağmen, nominal fiyatlardaki artış eğilimi güçlü kalmaya devam etmektedir.



FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

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 no'lu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Projenin brüt inşaat alanı 82.510 m2dir. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55'tir. Satılabilir alanı 53.671 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 2025 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 3.987.746.000 TL olarak takdir edilmiştir. Projede 31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam 146 adet bağımsız bölümün, ön satışı gerçekleşmiştir.



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. Halihazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m2 inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır. Satılabilir alanı 28.078 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı alınmış ve 2022 yılı 4. çeyrek itibarıyla inşaatına başlanmıştır. Projenin kaba inşaatı devam etmektedir. Söz konusu proje için hazırlanan 2024 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 1.287.530 TL olarak takdir edilmiştir.



2024 YILI OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTISI

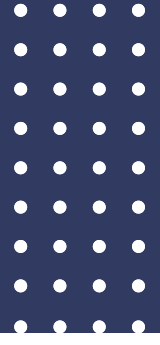
Şirketimizin 2024 yılı olağan Genel Kurul toplantısı 14.08.2025 tarihinde şirket merkezinde gerçekleştirilmiştir. Toplantıda özetle;

- 2024 yılı bilanço ve kâr/zarar hesapları kabul edilerek Yönetim Kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmelerine,
- Yönetim Kurulunun önerisi doğrultusunda, riskleri yönetebilmek ve projelere ve yeni yatırımlara kaynak ayırabilmek için kâr dağıtımı yapılmamasına,
- 2024 yılında yapılan bağış ve yardımlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. 2025 yılı bağış ve yardımları için üst sınırın, Şirketin 31.12.2024 tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının %1'i olarak belirlenmesine,
- Yönetim Kurulu üyelerinin ayrı ayrı ibra edilmesine
- Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine
- Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen "Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş."nin Genel Kurulun onayıyla 2025 yılı için şirketin bağımsız denetimini yapmasına karar verilmiştir.

<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1478763>



FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER



İşletmenin Sermayesinde Dönem İçerisinde Meydana Gelen Değişmeler:

14.08.2025 tarihinde yapılan 2024 Yılı Olağan Genel Kurul sonuçları 02.09.2025 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir. 02.03.2025 tarihli ve 11406 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler:

Şirketimizin bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olması sebebiyle Ar&Ge faaliyeti bulunmamaktadır. Piyasa araştırması ve gerekli görülen diğer analizler profesyonel danışmanlık hizmeti veren kuruluşlar aracılığıyla yürütülmektedir.

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler:

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

Şirket Aleyhine Açılan ve Şirketin Mali Durumunu ve Faaliyetlerini Etkileyebilecek Nitelikteki Davalar ve Olası Sonuçları Hakkında Bilgiler:

Şirketimize yönelik davaların hiçbirisi şirketimizin operasyonel, ticari faaliyetlerini ve mali durumunu önemli ölçüde etkileyecek nitelikte davalar olmayıp, ticari hayatta karşılaşılabilecek olağan türde davalardır. Söz konusu davalar şirketimizin faaliyet sonuçlarını, finansal durumunu veya likiditeyi önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte değildir.

FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER



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:

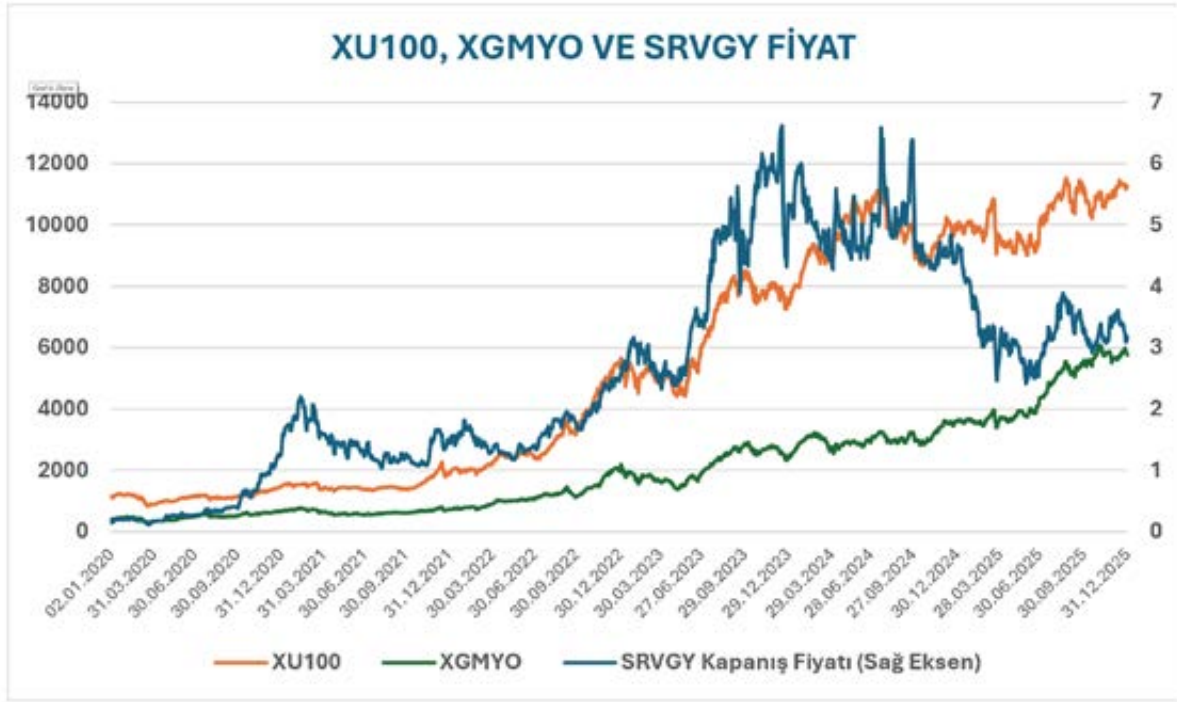
31.12.2025 sonrası döneme ilişkin Şirketimizin mali, idari ve hukuki durumunu etkileyecek önemli nitelikte bir olay yaşanmamıştır.

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

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

HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı'nın nisan ayında 2,73 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 31.12.2025 tarihli borsa kapanış fiyatı 3,17 TL olarak gerçekleşmiştir.



SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Sürdürülebilirlik İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Şirketimizin Sürdürülebilirlik İlkelerine

Uyum Raporuna Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda aşağıdaki bağlantılardan ulaşabilmektedir:

Sürdürülebilirlik Uyum Raporu
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1569746>

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU



KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması için azami özeni göstermektedir. Kurumsal Yönetim Tebliğinde uygulanması zorunlu olan ilkeler Şirketimiz tarafından uygulanmaktadır. Uygulanması zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerinin büyük bölümüne uyulmakta olup, uyulamayanlar konusunda gerekli çalışmalar yapılmaktadır. Şirketimizin Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporuna ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formuna Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda aşağıdaki bağlantılardan ulaşılabilir:

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri Bağımsızlık Beyanı
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1445403>

Kurumsal Yönetim Uyum Raporu
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1569749>

Kurumsal Yönetim Bilgi Formu
<https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1569759>

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	17.224.624	38.740.687
Finansal Yatırımlar	7	893.721.700	-
Ticari Alacaklar	10,38	374.387.544	416.513.138
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38	92.317.192	142.277.486
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	282.070.352	274.235.652
Diğer Alacaklar	11,38	526.016	225.789
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,38	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	526.016	225.789
Stoklar	13	3.078.601.326	39.162.366
Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	51.551.720	226.069.399
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	-	666.718
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	51.551.720	225.402.681
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	26	24.973	298.317
Diğer Dönen Varlıklar	27	71.171.208	33.078.032
ARA TOPLAM		4.487.209.111	754.087.728
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.487.209.111	754.087.728
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	10	984.282	1.288.350
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	984.282	1.288.350
Finansal Yatırımlar	7	1.254.114	1.254.114
Stoklar	13	718.756.184	3.411.945.111
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	44.282.199.016	39.429.303.625
Maddi Duran varlıklar	18	21.842.454	24.360.238
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	2.527.153	5.896.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	875.810	984.864
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	875.810	984.864
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		45.028.439.013	42.875.032.992
TOPLAM VARLIKLAR		49.515.648.124	43.629.120.720

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

FİNANSAL DURUM TABLOSU

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8,38	351.325.859	434.714.105
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	8,38	68.429.445	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borç. Kısa Vad. Kısım	8	282.896.414	434.714.105
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	8	1.764.252	2.291.359
Ticari Borçlar	10,38	277.635.139	141.487.387
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,38	46.040.004	7.702.626
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	231.595.135	133.784.761
Diğer Borçlar	11,38	279.140.201	479.723.650
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	170.915.661	365.399.119
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	108.224.540	114.324.531
Ertelenmiş Gelirler	15,38	320.363.870	1.696.236.598
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	157.834.873	951.468.536
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	162.528.997	744.768.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	3.449.039	2.820.092
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	23	2.818.839	678.126
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	23	2.818.839	672.321
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	-	5.805
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.703	2.308
ARA TOPLAM		1.236.508.902	2.757.953.625
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.236.508.902	2.757.953.625
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	401.707.680	277.547.912
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	245.797.852	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	155.909.828	277.547.912
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	8	-	2.309.271
Ticari Borçlar	10	418.384.339	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	418.384.339	-
Diğer Borçlar	11	34.760.073	28.252.805
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	34.760.073	28.252.805
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	1.260.289	868.676
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	1.260.289	868.676
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	10.061.446.111	8.167.050.140
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.917.558.492	8.476.028.804
ÖZKAYNAKLAR		37.361.580.730	32.395.138.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		27.870.845.396	24.836.618.038
Ödenmiş Sermaye	28	3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	28	1.672.910.871	1.067.684.049
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	28	33.660.239	33.660.239
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	28	(2.483.858)	(2.236.560)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	28	1.113.661.386	692.334.664
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	650.877.627	661.804.878
Geçmiş Yıl Karları	28	17.813.485.284	19.731.717.578
Net Dönem Karı / (Zararı)	37	3.338.733.847	2.599.653.190
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	9.490.735.334	7.558.520.253
TOPLAM KAYNAKLAR		49.515.648.124	43.629.120.720

KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

KÂR-ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.12.2024
Hasılat	29	4.030.144.309	1.670.465.726
Satışların Maliyeti (-)	29	(1.192.579.685)	(598.746.169)
BRÜT KAR / (ZARAR)		2.837.564.624	1.071.719.557
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(3.566.208)	(3.364.879)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(184.572.639)	(163.343.421)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	17	3.776.160.310	7.550.289.979
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	2.436.838	16.635.859
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(102.933.898)	(21.222.931)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		6.325.089.027	8.450.714.164
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	143.704.150	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		6.468.793.177	8.450.714.164
Finansman Gelirleri	34	118.779.536	17.871.290
Finansman Giderleri (-)	34	(149.551.838)	(189.129.026)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	42	195.130.321	(603.629.397)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		6.633.151.196	7.675.827.031
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(2.608.168.709)	(2.892.837.166)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(2.608.168.709)	(2.892.837.166)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		4.024.982.487	4.782.989.865
DÖNEM KARI / (ZARARI)		4.024.982.487	4.782.989.865
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		686.248.640	2.183.336.675
-Ana Ortaklık Payları		3.338.733.847	2.599.653.190
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	1,0273	0,7999
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(247.298)	122.587
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkları		448.219.917	(682.017.253)
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		447.972.619	(681.894.666)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.472.955.106	4.101.095.199
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		713.141.835	2.144.731.925
Ana Ortaklık Payları		3.759.813.271	1.956.363.274

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 31 Aralık 2025 itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıda yer almaktadır.

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.033.550	1.720.691
B	(Değişiklik:RC-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)	21.175.165.934	18.953.260.666
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.164.607.856	3.164.607.856
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.107.010.872	1.034.433.093
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	25.447.818.212	23.154.022.306
E	Finansal Borçlar	Md.31	177.787.409	341.033.909
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.764.252	4.600.630
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	170.915.661	365.399.119
İ	Özkaynaklar	Md.31	19.973.385.148	17.709.419.500
	Diğer Kaynaklar		5.123.965.742	4.733.569.148
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	25.447.818.212	23.154.022.306

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (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)	1.033.550	1.720.691
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	1.450.364.209
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)	-	-

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	
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	83,21%	81,86%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	12,44%	13,68%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	13,81%	12,20%
(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%	0,01%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

SORUMLULUK BEYANI

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN
YÖNETİM KURULUNUN;

Karar Tarihi: 10 Mart 2026

Karar Sayısı: 2026/3

SERMAYE PİYASASI KURULUNUN SERİ II, NO 14.1 SAYILI TEBLİĞİN İKİNCİ BÖLÜMÜNÜN 9. MADDESİ
GEREĞİNCE SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun 10 Mart 2026 tarih ve 2026/3 sayılı kararı ile kamuya açıklanması
uygun bulunan,

- a) Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin 01.01.2025 – 31.12.2025 faaliyet dönemine ait “Finansal Tablolar ve Dipnotları”nın, Faaliyet Raporunun, ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'nun 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı kararı gereğince KAP üzerinden ilgili şablonlar ile hazırlanan “Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)” ve “Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF)”nın tarafımızca incelendiğini,
- b) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, hazırlanan finansal tablolar ve dipnotları ile faaliyet raporunun önemli konularda gerçeğe aykırı bir açıklama veya açıklamanın yapıldığı tarih itibarıyla yanıltıcı olması sonucunu doğurabilecek herhangi bir eksiklik içermediğini,
- c) Şirketimizin görev ve sorumluluk alanında sahip olduğumuz bilgiler çerçevesinde, bu Tebliğ uyarınca hazırlanan finansal tablolar ve dipnotlarının işletmenin aktifleri, pasifleri, finansal durumu ve kar ve zararı ile ilgili gerçeği dürüst bir biçimde yansıttığı ve faaliyet raporunun işin gelişimi ve performansını ve işletmenin finansal durumunu, karşı karşıya olunan önemli riskler ve belirsizliklerle birlikte, dürüstçe yansıttığını,
beyan ederiz.

Saygılarımızla,

Coşkun Günaydı
Muhasebe Yönetmeni

Mustafa Sahir Çelik
Genel Müdür