SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 Dönemi

savur gyo

İÇİNDEKİLER

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ... 3
1. ŞİRKET PROFİLİ ... 3
1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ ... 3
1.2. TARİHÇE ... 4
1.3. MİSYON VE VİZYON ... 4
1.4. ORTAKLIK YAPISI ... 4
1.5. YÖNETİM KURULU ... 5
1.6. ŞİRKET YÖNETİMİ ... 5
1.7. KOMİTELER ... 5
1.7.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ ... 5
1.7.2. DENETİM KOMİTESİ ... 6
1.7.3. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ ... 7
1.8. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ ... 7
1.9. KAR DAĞITIM POLİTİKASI ... 8
1.10. BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI ... 8
2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI ... 9
3. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR ... 9
3.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ ... 9
3.1.1. İV KANDİLLİ PROJESİ ... 9
3.1.2. ORİENT OCCİDENT HOTEL (BASİRET HAN) ... 10
3.1.3. ORİENT BANK HOTEL (GERMANYA HAN) ... 10
3.1.4. RAMADA İSTANBUL GRAND BAZAAR HOTEL ... 11
3.1.5. HOTEL SAİNT SOPHİA ... 11
3.1.6. İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE TİCARET+HİZMET ALANI İMARLI ARSA ... 11
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER ... 12
4.1. BÜYÜME ... 12
4.2. ENFLASYON ... 13
4.3. BANKA KREDİLERİ YILLIK BÜYÜME ORANI ... 13
4.4. MEVSİM ETKİLERİNDEN ARINDIRILMIŞ İNŞAAT SEKTÖRÜ GÜVEN ENDEKSİ ... 14
4.5. YAPI RUHSATI VERİLERİ ... 15
4.6. BİNA İNŞAAT MALİYETİ ENDEKSİ ... 16

4.7. YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ 17
4.8. KONUT KREDİLERİ BÜYÜME HIZI 18
4.9. KONUT KREDİ FAİZLERİ 19
4.10. TOPLAM KONUT SATIŞLARI 20
4.11. TURİZM SEKTÖRÜ KONAKLAMA ANALİZİ 21
5. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 23
5.1. BİLANÇO 23
5.2. GELİR TABLOSU 25
5.3. ÖNEMLİ MALİ TABLO KALEMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 26
5.3.1. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 26
5.3.2. STOKLAR 26
5.3.3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER 26
5.3.4. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER 27
5.3.5. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR 27
5.3.6. ERTELENMİŞ GELİRLER VE ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ 27
5.3.7. SATIŞ GELİRLERİ ve SATIŞLARIN MALİYETİ İLE GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA DAĞITIM GİDERLERİ 28
5.4. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ 30
6. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI 32
7. FAALİYET DÖNEMİNDE GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ OLAYLAR 33
8. FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ OLAYLAR 35

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01 OCAK – 30 EYLÜL 2026 HESAP DÖNEMİNE İLİŞKİN

FAALİYET RAPORU

İşbu Faaliyet Raporu (Rapor), Türk Ticaret Kanunu'nun 516. Madde hükmü, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 28.08.2012 tarihli ve 28395 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Şirketlerin Yıllık Faaliyet Raporunun Asgari İçeriğinin Belirlenmesi Hakkında Yönetmelik" hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (II-14.1) sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği'nin 8. madde hükmü, (II-17.1) sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin ilgili madde hükümleri ve (III-48.1) sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 39. madde hükmü uyarınca düzenlenmiş olup, Şirketimizin 01.01.2026 – 30.09.2026 dönemi itibari ile işletme faaliyetlerinin değerlendirilmesi ve yatırımcılarımıza bilgi verilmesi amacını taşımaktadır.

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1. ŞİRKET BİLGİLERİ

SAVUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde gayrimenkullere ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak üzere kurulmuş olan halka açık bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Şirketimize ait bilgiler aşağıdaki gibidir:

Ticaret Unvanı	:	SAVUR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İşlem Gördüğü Borsa	:	BIST
İşlem Sembolü	:	SVGYO
Ticaret Sicil Tarihi	:	09.08.2023
TicaretSicil Numarası	:	473835-5
Vergi Dairesi ve No'su	:	Hocapaşa Vergi Dairesi – 753 125 55 71
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	4.300.000.000,-TL
Ödenmiş Sermaye	:	1.083.000.000,-TL
Piyasa Değeri	:	5.317.530.000,-TL (30.09.2026 tarihi itibarıyla)
ToplamGayrimenkul Portföy Değeri	:	5.266.200.000 TL
Merkez Adresi	:	Hobyar Mah. Aşir Efendi Cad. İmar Han No.:15 İç Kapı No.:4 Fatih/ İstanbul/Türkiye
Telefon	:	+90 212 514 1929
Web Sitesi	:	www.savurgyo.com
Mail Adresi	:	info@savurgroup.com

1.2. TARİHÇE

Şirketimiz Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 31.03.2023 tarihli bilançosunda yer alan 151.874.371,96,-TL net aktif değeri bulunan taşınmazların kısmı bölünme yoluyla mukayyet değer üzerinden devralınmasıyla 09.08.2023 tarihinde Savur Gayrimenkul A.Ş. unvanı ile kurulmuştur. Daha sonra 29.08.2023 tarihinde 693.850.000,-TL sermaye artırımı ve 28.02.2024 tarihinde 28.875.628,04 TL sermaye artırımı gerçekleştirilerek Şirketimiz sermayesi 874.600.000,-TL'ye ulaşmıştır.

Şirketimiz, SPK'nın 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı iznini müteakip, 30.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirketimizin Halka Arzının, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 18.02.2026 tarihinde onaylanmasıyla çıkarılmış sermayesi 874.600.000,-TL'den 1.083.000.000,-TL'ye artırılması ve artırılan kısmın halka arzı sonrası (1 TL nominal değerli paylar 3,64 TL'den satışa sunulmuştur.) Şirketimiz hisseleri 06.03.2026 tarihinde borsada işlem görmeye başlamış olup Kayıtlı sermaye tavanımız ise 4.300.000.000TL'dir.

1.3. MİSYON VE VİZYON

Şirketimiz gayrimenkul piyasasının gelişim alanlarını yakından takip ederek istikrarlı büyüme ve yüksek karlılıkla yatırımcılarına kazanç sağlamayı misyon edinmiştir.

Şirketimiz ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişime ve ilerlemeye ivme kazandıracak, Türkiye ekonomisi için değer yaratacak, dünya standartlarında projelere imza atarak sektörün daima önde gelen güvenilir firmalarından biri olmaya devam edecektir.

1.4. ORTAKLIK YAPISI

Şirketimizin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Sermayeye Oranı
Mehmet Sami Yıldıran	A	500.000	0,05%
Mehmet Ali Yıldıran	A	500.000	0,05%
Mehmet Sami Yıldıran	B	317.362.814	29,30%
Mehmet Ali Yıldıran	B	317.362.814	29,30%
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	B	151.874.372	14,02%
Halka Açık	B	295.400.000	27,28%
Toplam		**1.083.000.000**	**100,00%**

Tabloda görüldüğü üzere Şirketimiz sermayesinin 1.000.000,-TL tutarındaki bölümü A grubu paylardan, kalan kısmı ise B grubu paylardan oluşmaktadır. A grubu paylar nama ve B grubu paylar hamiline yazılıdır. A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin tamamı A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir. 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 olarak çıkarılır.

1.5. YÖNETİM KURULU

Yönetim Kurulu üyelerinin tümü 16.06.2026 tarihinde 16.06.2029 tarihine kadar seçilmiş olup aşağıda belirtilmiştir.

Adı Soyadı	Unvanı
Mehmet Ali Yıldıran	Yönetim Kurulu Başkanı
Fırat Yıldıran	Yönetim Kurulu Başkan Vekili
Mehmet Sami Yıldıran	Yönetim Kurulu Üyesi
Dicle Volkan	Yönetim Kurulu Üyesi
Yasin Yıldıran	Yönetim Kurulu Üyesi
Yahya Erdan	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Funda Bilgin	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Halim Ergün Türkoğlu	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1.6. ŞİRKET YÖNETİMİ

Adı Soyadı	Unvanı
Dicle Volkan	Genel Müdür
Mehmet Serhan Kolaç	Mali İşlerden Sorumlu GMY
Hamdi Korcan Taneri	Finanstan Sorumlu GMY

Şirketimiz, üst düzey kadrosunu; üst düzey yöneticileri ve yönetim kurulu üyeleri olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla üst düzey yöneticilere dönem içerisinde ödenen ücret ve benzeri menfaatler toplamı 7.716.926,-TL'dir.

1.7. KOMİTELER

1.7.1. KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunu izlemek, bu konuda iyileştirme çalışmalarında bulunmak ve yönetim kuruluna öneriler sunmak üzere Kurumsal Yönetim Komitesi oluşturulmuştur. Komite aynı zamanda Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmektedir. Kurumsal Yönetim Komite Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Funda BİLGİN, Kurumsal Yönetim Komite Üyeliklerine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Yahya ERDAN ve Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Sn.Mehmet Serhan KOLAÇ atanmıştır.

Komite'nin kurumsal yönetim konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığının, uygulanmıyor ise gerekçesinin ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarının tespit edilmesi,
- Yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarının gözetilmesi.

Komite'nin aday gösterme konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında şeffaf bir sistemin oluşturulması ve bu hususta politika ve stratejiler belirlenmesi konularında çalışmalar yapılması,

- Yönetimin ve yatırımcıların da dahil olmak üzere bağımsız üyelik için aday tekliflerinin, adayın bağımsızlık ölçütlerini taşıyıp taşımaması hususu dikkate alınarak değerlendirilmesi ve buna ilişkin değerlendirmenin bir rapora bağlanarak yönetim kurulu onayına sunulması,

- Yönetim kurulunun yapısı ve verimliliği hakkında düzenli değerlendirmeler yapılması ve bu konularda yapılabilecek değişikliklere ilişkin tavsiyelerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite'nin ücret konusundaki görev ve sorumlulukları şunlardır:

- Yönetim kurulu üyelerinin ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücretlendirilmesinde kullanılacak ilke, kriter ve uygulamaların Şirket'in uzun vadeli hedefleri dikkate alınarak belirlenmesi ve bunların gözetiminin yapılması,

- Ücretlendirmede kullanılan kriterlere ulaşma derecesi dikkate alınarak, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilecek ücretlere ilişkin önerilerin yönetim kuruluna sunulması.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

1.7.2. DENETİM KOMİTESİ

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca, gözetim ve denetim faaliyetlerinin yerine getirilmesinde kendisine yardımcı olmak üzere bir denetim komitesi oluşturulmuştur. Denetim Komitesi Başkanlığı'na Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Yahya ERDAN, Komite Üyeliğine Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn.Funda BİLGİN atanmıştır.

Denetim Komitesi aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve şirketin iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi,

- Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmalarının gözetimi,

- Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetlerin belirlenmesi ve yönetim kurulunun onayına sunulması,

- Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikayetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterlerin belirlenmesi,

- Kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerin yapılması, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin de görüşleri alınılarak Komite değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi,

- Komite'nin görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerin ve konuya ilişkin değerlendirmelerin ve önerilerin derhal yönetim kuruluna yazılı olarak bildirilmesi.

- Komite, gerekli gördüğü kişiyi toplantılarına davet edebilir ve görüşlerini alabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

1.7.3. RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, riskin erken saptanması komitesi kurulmuştur. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Yahya ERDAN Komite Başkanlığı, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Funda BİLGİN Komite Üyeliği görevlerini üstlenmişlerdir.

SAVUR GYO A.Ş Riskin Erken Saptanması Komitesini 08 Temmuz 2024 tarihinde kurmuş olup, komite faaliyet döneminde Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik 4 defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Riskin Erken Saptanması Komitesi aşağıdaki hususların gerçekleştirilmesi ile görevlidir:

- Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek tüm risklerin, meydana gelme olasılıklarının ve etkilerinin değerlendirilerek tanımlanması,
- Risk ölçüm modellerinin ve risk yönetim sistemlerinin oluşturulması ve etkinliklerinin en az yılda bir kez gözden geçirilmesi,
- Risklerin ölçülmesi, izlenmesi ve risk unsurlarının karar süreçlerinde kullanılmasına yönelik olarak Yönetim Kurulu'na bilgi verilmesi ve gerekli uyarılarda bulunulması,
- Yönetim Kuruluna risk yönetim uygulamaları ve modellerini iyileştirici tavsiyelerde bulunulması,
- Risk yönetimi politikaları ve uygulamalarının tüm Şirket birim ve çalışanları tarafından benimsenmesi ve uygulanması konularında gerekli çalışmaların yapılması,
- Faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli şirket tarafından karşılanır.
- Çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri, konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturabilir.

Komite, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanır. Komite'nin ihtiyaç duyduğu danışmanlık hizmetlerinin bedeli Şirket tarafından karşılanır. Ancak bu durumda hizmet alınan kişi/kuruluş hakkında bilgi ile bu kişi/kuruluşun Şirket ile herhangi bir ilişkisinin olup olmadığı hususundaki bilgiye faaliyet raporunda yer verilir.

1.8. YATIRIMCI İLİŞKİLERİ BÖLÜMÜ

Şirketimizin Yatırımcı İlişkileri Birimi 2026 yılı içerisinde resmi olarak kurulmuş olup birimin yönetimi Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcımız tarafından yerine getirilmektedir.

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

Yatırımcı İlişkileri Bölümü esas itibarıyla;

- 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 28 soruya Yatırımcı İlişkileri Bölümü titizlikle cevap vermiştir.

1.9. KAR DAĞITIM POLİTİKASI

Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Kurumsal Yönetim Tebliği, II-19.1 Sayılı Kar Payı Tebliği ve diğer SPK Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımına ilişkin 31. madde hükmü çerçevesinde Şirketimizin "Kar Dağıtım Politikası" aşağıdaki şekilde tespit edilmiştir.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkânlar elverdiği sürece, piyasa beklentileri, uzun vadeli stratejimiz, Şirketimiz, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınarak kâr dağıtımına karar verilir. Kâr payı, nakit veya kârın sermayeye eklenmesi suretiyle bedelsiz olarak ortaklara dağıtılabileceği gibi, belli oranda nakit belli oranda bedelsiz pay olarak da dağıtılabilir.

Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

İşbu "Kar Dağıtım Politikası", Şirket'in finansal performansı, öngörülen yatırım projeleri, sektörel ve ekonomik koşullar dikkate alınarak her yıl yeniden gözden geçirilebilir.

1.10. BAĞIŞ VE YARDIM POLİTİKASI

Şirketimizin bağış ve yardım politikası aşağıdaki gibidir:

Şirket Ana Sözleşmesi'nin "Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları" başlıklı 6. maddesinde yer aldığı üzere:

"Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine bağlı kalınması, sermaye piyasası mevzuatının örtülü kazanç aktarımı düzenlemelerine aykırılık teşkil edilmemesi, kendi amaç ve konusunun aksatılmaması, gerekli özel durum açıklamalarının yapılması ve yıl içinde yapılan bağışların genel kurulda ortakların bilgisine sunulması şartıyla çeşitli amaçlarla kurulmuş olan kurum, vakıf ve dernekler ile diğer çeşitli kurum ve kuruluşlara bağış yapabilir. Yapılacak bağışların üst sınırının genel kurul tarafından belirlenmesi gerekmekte olup, bu sınırı aşan tutarda bağış dağıtılamaz. Sermaye Piyasası Kurulu bağış tutarına üst sınır getirmeye yetkilidir."

Şirketimizin bağış yapılabilmesi yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü ile mümkün kılınmış ve yapılacak bağışın sınırının genel kurul tarafından belirleneceği Ana Sözleşme'de belirtilmiştir. Şirketin pay sahiplerinin haklarının korunması esasından uzaklaşılmasına yol açacak bağış ve yardımların yapılmasından kaçınılır. Ancak, sosyal sorumluluk anlayışı çerçevesinde, sermaye piyasası mevzuatı hükümlerine ve Şirket politika ve uygulamalarına uygun olmak suretiyle, Yönetim Kurulu tarafından uygun görülen bağış ve yardımlar Şirket amaç ve konusunu aksatmayacak şekilde yapılabilir. Her türlü tüzel veya gerçek kişiye bağış ve yardımlar nakdi veya ayni olarak yapılabilir.

Şirket tarafından yukarıdaki Ana Sözleşme hükmü çerçevesinde yapılacak bağış ve ödemeler, SPK'nın özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur. İlgili dönem içinde yapılan tüm bağış ve yardımların tutarı ve yararlanıcıları ile politika değişiklikleri hakkında genel kurul toplantısında ayrı bir gündem maddesi ile ortaklara bilgi verilir. Bağış ve yardımların olağan genel kurulda ortakların bilgisine sunulması zorunludur.

Bağış ve yardımlar konusunda SPK'nın örtülü kazanç aktarımı yasağına ilişkin düzenlemeleri ve uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkeleri başta olmak üzere ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

2. ŞİRKETİN ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME ÇALIŞMALARI

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.

3. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

3.1. PORTFÖYE GENEL BAKIŞ

Şirketimiz portföyünde İV Kandilli Projesi'nin yanı sıra hâlihazırda kira geliri sağlayan Ramada İstanbul Grand Bazaar, Hotel St. Sophia, Orientbank Hotel (Autograph Collection) ve Orient Occident Hotel (Autograph Collection) gibi seçkin otel projeleri yer almaktadır. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul	Bulunduğu Yer	Ekspertiz Rapor Tarihi	Alan (m^2)	Ekspertiz Değeri (TL)	SAVURGYO Hissesi	Aylık Kira Ekspertiz Değeri (TL)	Aylık Kira (TL) Ekspertiz SAVURGYO Hissesi
Ticaret+Hizmet Alanı İmarlı (5.773 m2) Arsa	İstanbul/Küçükçekmece	31.Ara.25		425.800.000	212.900.000		
Hotel Saint Sophia	İstanbul/Fatih	31.Ara.25	862	851.600.000	425.800.000	2.080.000	1.040.000
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	İstanbul/Fatih	31.Ara.25	1.862	991.000.000	991.000.000	2.280.000	2.280.000
Orient Bank Hotel (Germanya Han)	İstanbul/Fatih	31.Ara.25	2.104	1.304.700.000	652.350.000	2.780.000	1.390.000
Orient Occident Hotel (Basiret Han)	İstanbul/Fatih	31.Ara.25	2.893	1.671.500.000	835.750.000	3.820.000	1.910.000
İV Kandilli Projesi (79 Adet Konut)	İstanbul/Üsküdar	31.Ara.25	16.013	2.148.400.000	2.148.400.000	-	-
Toplam			**23.734**	**7.393.000.000**	**5.266.200.000**	**10.960.000**	**6.620.000**

3.1.1. İV KANDİLLİ PROJESİ

İstanbul İli, Üsküdar, İlçesi'nde yer alan projemiz; İstanbul'un kalbinde, Boğaz'ın mavisiyle yeşilin kucaklaştığı, sarayların, köşklerin ve yalıların zamansız hikâyeler anlattığı kadim semt Kandilli'de 4 Blok, 79 Konuttan oluşan farklı metrekare ve büyüklükte özel yaşam alanlarıyla iyi ki dedirten keyifli ve ayrıcalıklı bir yaşam ve yatırım projesidir.

İstanbul'un Kandilli Rasathanesi'ne komşu konumunda yer alan İV Kandilli; az katlı yatay mimarisi, yüksek inşaat kalitesi, radye temel sistemi ile standartların üzerinde bir yapı güvenliği sunan projemizin ekspertiz değeri 2.148.400.000,-TL, olarak takdir edilmiştir.

3.1.2. ORİENT OCCİDENT HOTEL (BASİRET HAN)

İstanbul Orient Occident Hotel (Autograph Collection), İstanbul Sirkeci'de, Aşir Efendi Caddesi üzerinde, 1900 yapımı Mimar Stephan Hamamcıyan imzalı otelimiz; Basiret Han'ın aslına uygun olarak restore edilerek Marriott markasının Autograph Collection çatısı altında modern konaklama hizmeti vermektedir.

Tek bodrum kat, bir zemin kat, asma kat ve dört normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam sekiz kattan oluşan otelimiz 2.893 m2 kullanım alanına sahip olup 20 ila 40 m2 aralığında 40 odadan meydana gelmektedir. Otelimizin tüm hissesi için ekspertiz değeri 1.671.500.000,-TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 3.820.000,-TL olarak takdir edilmiş olup mülkiyeti % 50 oranında Şirketimize aittir.

3.1.3. ORİENT BANK HOTEL (GERMANYA HAN)

İstanbul, Sirkeci semtindeki Hobyar Mahallesi'nde bulunan otelimiz Büyük Postane Caddesi'nin Sultanhamam Caddesi'yle ve Fındıkçı Remzi Sokağı'yla kesiştiği köşede yer almaktadır. 1888-1907 yılları arasında Osmanlı sarayında görev yapan Prusyalı mimar August Jasmund tarafından inşa edilen Germanya Han, aslen Deutsche ORIENTBANK için tasarlanmış bir yapıdır.

Mimar August Jasmund tarafından 1912'de tasarlanan bir binanın içinde yer alan Orientbank Hotel Istanbul, Autograph Collection, 2021'de tamamlanan büyük bir tadilatın ardından, binanın tarihini ve cazibesini korurken çağdaş tarzı modern olanaklarla harmanlıyor. Orientbank Hotel Istanbul, Autograph Collection, dış cephesi, bakır teras kubbesi, tamamen el işçiliğiyle yapılmış mermer spiral merdiveni, korkulukları, ahşap döner kapısı ve girişindeki orijinal ahşap yan kapısıyla tarihi atmosferini koruyor.

Autograph Collection, İstanbul'un tarihi kalbinde yer alan lüks bir otel olup; Oda tasarımı, Orientbank Hotel binasının karakteristik tarzını korurken, 1920'lerin desen detaylarını çağdaş unsurlarla birleştirerek ergonomik ve sıcak bir atmosfer sunmaktadır.

Tek bodrum kat, bir zemin kat ve altı normal kat olmak üzere toplam sekiz kattan oluşan otelimiz 2.104 m2 kullanım alanına sahip olup 20 ila 45 m2 aralığında 36 odadan meydana gelmektedir. Otelimizin tüm hissesi için ekspertiz değeri 1.304.700.000,-TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 2.780.000,-TL olarak takdir edilmiş olup mülkiyeti % 50 oranında Şirketimize aittir.

3.1.4. RAMADA İSTANBUL GRAND BAZAAR HOTEL

İstanbul, Fatih/Laleli'de Kapalıçarşı ve Sultanahmet'e yürüme mesafesinde yer alan merkezi ve konforlu otelimiz; Tek bodrum kat, bir zemin, bir asma kat ve dört normal kat olmak üzere toplam yedi kattan oluşmaktadır. Otelimiz 1.862 m2 kullanım alanına sahip olup 20 ila 25 m2 aralığında 65 odadan meydana gelmektedir. Otelimizin ekspertiz değeri 991.000.000,-TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 2.280.000,-TL olarak takdir edilmiş olup tamamı şirket mülkiyetindedir.

3.1.5. HOTEL SAİNT SOPHİA

Hotel Saint Sophia (Boutique Saint Sophia), İstanbul Sultanahmet'in kalbinde, Ayasofya'ya komşu, 1999'da restore edilen tarihi bir Osmanlı konağında hizmet veren 4 yıldızlı bir butik oteldir. 2013'te yenilenen otelimiz; Bianco Carrara mermer banyolar, Bvlgari banyo malzemeleri ve şık dekorasyona sahip 26 odasıyla lüks ve konforlu bir konaklama deneyimi sunmaktadır.

Tek bodrum kat, bir zemin ve asma kat, iki altı normal kat ve çekme kat olmak üzere toplam altı kattan oluşan otelimiz 862 m2 kullanım alanına sahip olup 20 ila 40 m2 aralığında 26 odadan meydana gelmektedir. Otelimizin tüm hissesi için ekspertiz değeri 851.600.000,-TL, aylık ekspertiz kira değeri ise 2.080.000,-TL olarak takdir edilmiş olup mülkiyeti % 50 oranında Şirketimize aittir.

3.1.6. İSTANBUL/KÜÇÜKÇEKMECE TİCARET+HİZMET ALANI İMARLI ARSA

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesinde 5.773 m2 yüzölçümüne sahip arsamız, Mimarlar Caddesi'ne yaklaşık 40 metre, Şehit Erol Olçok Caddesi'ne ise yaklaşık 105 metre cephesi bulunmaktadır. Arsamız 1/1000 ölçekli Küçükçekmece Yenibosna Basın Aksı Revizyon Uygulama İmar Planı Dahilinde "Ticaret ve Hizmet" alanı lejantına sahip olup yapılaşma koşulları; Ayrık Nizam / Emsal: 1,75 Hmax: 45,50 metre şeklindedir.

Arsamızın tüm hissesi için ekspertiz değeri 425.800.000,-TL olarak takdir edilmiş olup mülkiyeti %50 oranında Şirketimize aittir.

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

4.1. BÜYÜME

Türkiye Ekonomisine ilişkin üçer aylık dönemler itibarıyla takvim etkisinden arındırılmış açıklanan büyüme oranları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

	İmalat Sanayi %	İnşaat %	Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %	Gayrimenkul faaliyetleri %	Sektörler Toplamı %	GSYH %
1.çeyrek	2,6	3,4	13,1	3,3	3,2	3,6
2.çeyrek	1,8	6,1	8,4	3,6	4,0	5,3
3.çeyrek	5,0	6,8	6,0	2,6	5,3	6,0
4.çeyrek	3,4	9,5	3,9	4,2	3,8	4,8
2023	**3,2**	**6,5**	**7,5**	**3,4**	**4,1**	**5,0**
	İmalat Sanayi %	**İnşaat %**	**Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %**	**Gayrimenkul faaliyetleri %**	**Sektörler Toplamı %**	**GSYH %**
1.çeyrek	3,6	11,0	3,2	4,4	5,5	5,4
2.çeyrek	-2,8	6,8	4,0	6,2	2,0	2,4
3.çeyrek	-3,0	11,4	2,5	4,3	2,8	3,0
4.çeyrek	1,5	10,2	3,7	3,6	2,5	3,3
2024	**-0,1**	**9,8**	**3,4**	**4,6**	**3,1**	**3,5**
	İmalat Sanayi %	**İnşaat %**	**Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %**	**Gayrimenkul faaliyetleri %**	**Sektörler Toplamı %**	**GSYH %**
1.çeyrek	-2,0	8,6	1,6	0,0	2,3	2,6
2.çeyrek	7,4	11,4	5,8	0,6	5,1	4,8
3.çeyrek	8,1	14,4	6,6	2,9	3,2	3,9
4.çeyrek	1,2	9,1	4,3	2,4	2,7	3,5
2025	**3,5**	**11,0**	**4,7**	**1,5**	**3,3**	**3,7**
	İmalat Sanayi %	**İnşaat %**	**Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %**	**Gayrimenkul faaliyetleri %**	**Sektörler Toplamı %**	**GSYH %**
1.çeyrek	-1,3	3,2	3,5	3,0	2,6	2,6
2.çeyrek	2,4	-1,9	0,5	2,1	2,2	2,3
2026						

Kaynak: TÜİK

İnşaat Sektörü: Takvim etkisinden arındırılmış verilere göre inşaat sektörü, 2024 yılındaki %9,8 ve 2025 yılındaki %11'lik güçlü büyüme ivmesinin ardından, 2026 yılının ikinci çeyreğinde %-1,9 seviyesine gerileyerek büyüme hızında belirgin bir yavaşlama eğilimi göstermiştir. 2025 yılının 3. çeyreğinde kaydedilen %14,4'lik zirve performansın ardından yaşanan bu gerileme, sektörün daha dengeli bir patikaya girdiğine işaret etmektedir.

Ticaret, Ulaştırma ve Konaklama Sektörü: Turizm ve hizmet sektörlerini doğrudan etkileyen bu kalem, 2025 yılı genelini %4,7 büyüme ile kapattıktan sonra 2026 yılının ikinci çeyreğinde %0,5'lik bir büyüme kaydetmiştir. Bu veri, sektörün genel GSYH büyümesinin altında kalmayı sürdürdüğünü ve geçmiş yıllardaki yüksek büyüme ivmesinin yerini daha düşen bir seyire bıraktığını göstermektedir.

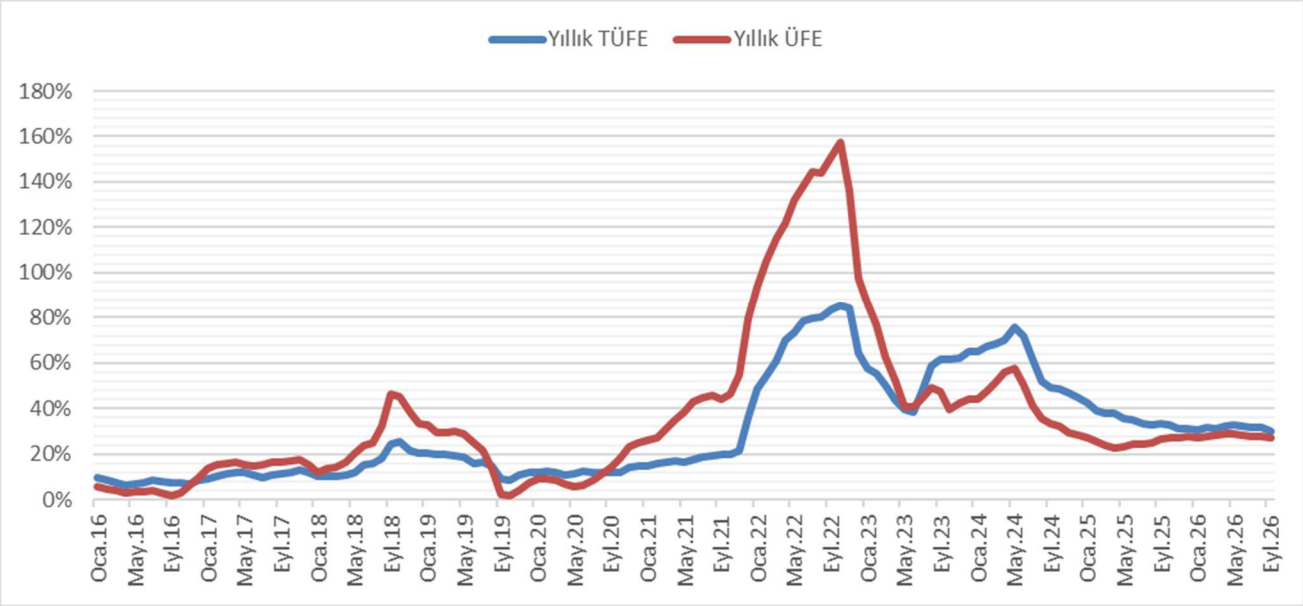
Gayrimenkul Faaliyetleri: Sektör genelinde 2024 yılındaki %4,6'lık genişleme, 2025 yılında yerini %1,5 seviyesinde daha sınırlı bir büyümeye bırakmıştı. 2026 yılının ikinci çeyreğinde ise sektör hafif bir ivmelenme ile %2,1 büyüme sergilemiştir.

Genel GSYH Görünümü: Türkiye ekonomisi genel olarak 2024 yılında %3,5, 2025 yılında ise %3,7 büyüme kaydetmiştir. 2026 yılının ikinci çeyreğinde ise genel GSYH büyüme oranı %2,3 olarak gerçekleşmiştir.

4.2. ENFLASYON

Eylül 2026 dönemi itibarıyla üçüncü çeyrek yıllık enflasyon göstergeleri incelendiğinde, tüketici fiyatları ve üretici fiyatları arasındaki seyrin makul bir bantta hareket ettiği görülmektedir. Bu kapsamda, üçüncü çeyreğin son ayı olan Eylül yıllık TÜFE artışı %29,73 seviyesinde gerçekleşirken, Yİ-ÜFE artışı %27,38 olarak kaydedilmiştir.

Çeyrek geneline bakıldığında, Temmuz ve Ağustos aylarında hem TÜFE hem de ÜFE tarafında gözlenen yukarı yönlü ivme, Eylül ayı itibarıyla sınırlı bir dengelenme eğilimine girmiştir. Üretici fiyat endeksinin (Yİ-ÜFE) Ağustos ayındaki %27,95 seviyesinden Eylülde %27,38'e gerilemesi maliyet baskılarında hafif bir soluklanmaya işaret etse de, iki endeks arasındaki yaklaşık 2 puanlık makas ve süregelen maliyet unsurları tüketici fiyatları üzerindeki geçişkenlik riskini canlı tutmaktadır.



Kaynak: TÜİK

4.3. BANKA KREDİLERİ YILLIK BÜYÜME ORANI

2017 yılından Eylül 2026 dönemine kadar olan veriler incelendiğinde, bankacılık sektörü toplam kredi hacminin nominal bazda istikrarlı bir büyüme sergileyerek 28,4 Trilyon TL seviyesine ulaştığı görülmektedir.

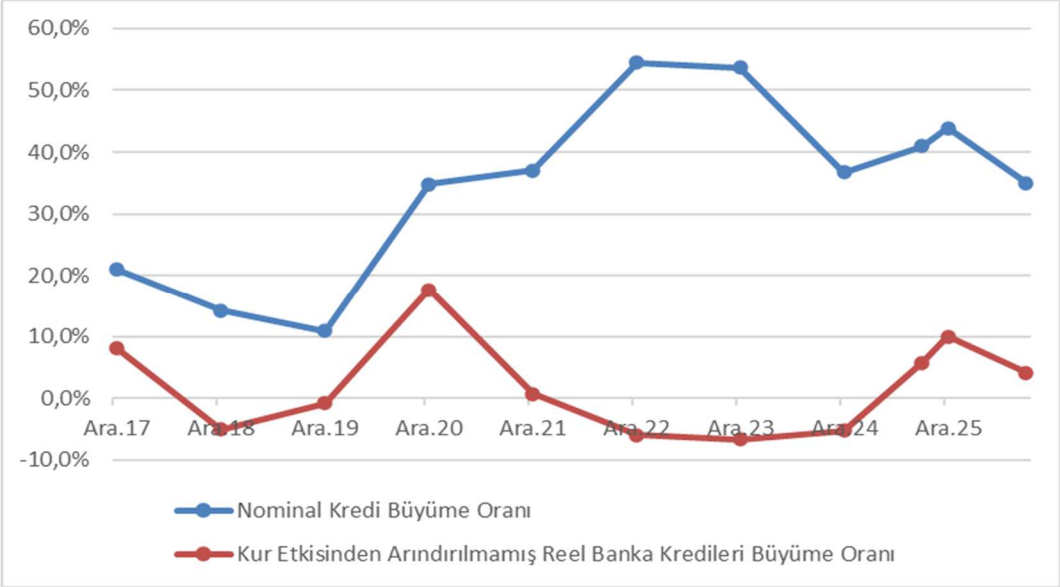
Hacimsel Büyüklük: Toplam kredi hacmi, 2017 sonundaki 2,1 Trilyon TL seviyesinden, Eylül 2026 itibarıyla 13,6 kat artış göstererek tarihi zirvesine ulaşmıştır.

Reel Büyüme Dinamikleri: Pandemi döneminin (2020) yarattığı düşük faiz ortamında %17,6 ile en yüksek reel genişleme yaşanmış; ardından gelen yüksek enflasyonist süreçte (2022-2024) krediler reel bazda daralma göstererek dengelenmiştir.

Dezenflasyon Süreci ve Dengelenme: 2025 yılı itibarıyla enflasyondaki düşüş eğilimine paralel olarak, kredi büyümesi yeniden pozitif reel bölgeye geçmiştir. Eylül 2026 verilerine göre, yıllık bazda %35 olan nominal kredi artışı, %29,7 seviyesindeki yıllık TÜFE'yi geride bırakmış ve %4,1'lik net bir reel büyüme kaydetmiştir.

Dönemler	Banka Kredileri Milyon TL	Nominal Kredi Büyüme Oranı	Yıllık Tüfe	Kur Etkisinden Arındırılmamış Reel Banka Kredileri Büyüme Oranı
Ara.17	2.095.978	20,9%	11,9%	8,1%
Ara.18	2.392.780	14,2%	20,3%	-5,1%
Ara.19	2.652.262	10,8%	11,8%	-0,9%
Ara.20	3.575.923	34,8%	14,6%	17,6%
Ara.21	4.899.579	37,0%	36,1%	0,7%
Ara.22	7.568.340	54,5%	64,3%	-6,0%
Ara.23	11.630.252	53,7%	64,8%	-6,7%
Ara.24	15.900.565	36,7%	44,4%	-5,3%
Ara.25	22.877.011	43,9%	30,9%	9,9%
Eyl.25	21.031.710	40,9%	33,3%	5,7%
Eyl.26	28.402.281	35,0%	29,7%	4,1%

Kaynak: BDDK



4.4. MEVSİM ETKİLERİNDEN ARINDIRILMIŞ İNŞAAT SEKTÖRÜ GÜVEN ENDEKSİ

2016 yılından Eylül 2026 dönemine kadar olan on yıllık süreç incelendiğinde; İnşaat Sektörü Güven Endeksi'nin makroekonomik döngüler, finansal koşullar ve küresel şoklar karşısında dinamik bir seyir izlediği görülmektedir.

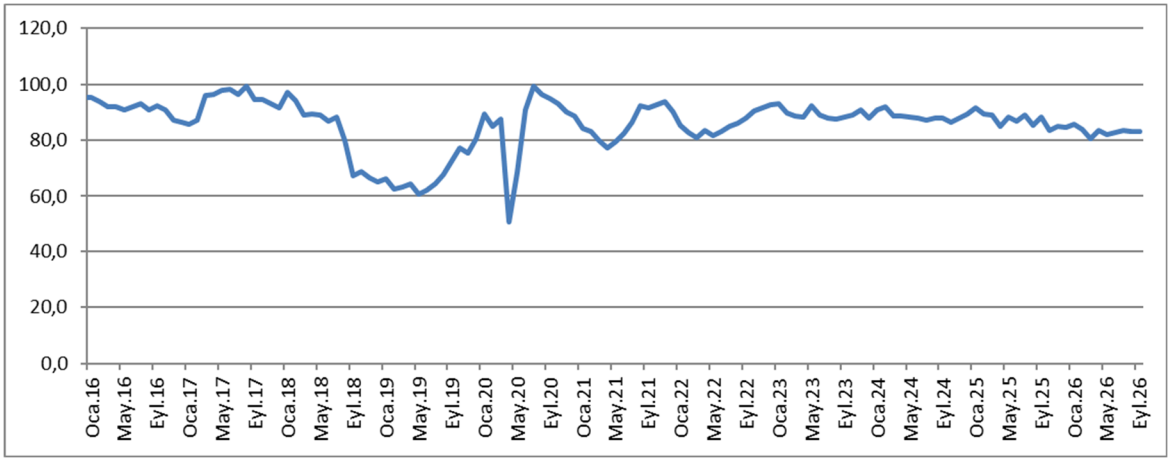
2016 yılına 95,27 puan seviyesinde başlayan sektör güveni, on yıllık süreçte en sert daralmasını 2020 yılı Nisan ayında (pandemi etkisiyle) 50,85 puana gerileyerek yaşamıştır. Bu dip seviyenin ardından gelen toparlanma süreci, 2023-2025 döneminde endeksin 85-92 bandında daha stabil ancak eşik değerin altında bir seyir izlemesine neden olmuştur.

2025 yılında 91,73 seviyelerini test ederek göreceli bir iyileşme sinyali veren endeks, 2026 yılına gelindiğinde yeniden ivme kaybına uğramıştır. Yıla ocak ayında 85,71 ile başlayan endeks, şubat (83,91) ve mart (80,64) aylarındaki ardışık düşüşlerle ilk çeyreği zayıf bir görünümle kapatmıştır.

Eylül 2026 İtibarıyla (Üçüncü Çeyrek Görünümü): Yılın üçüncü çeyreğinde endekste sınırlı bir toparlanma çabası dikkat çekmektedir. Mart ayındaki dip seviyenin ardından nisan ayında 83,55 puan seviyesine yükselen güven endeksi, mayısta 82,09 puana hafif gerilemiş, Eylül ayı verisinde ise yeniden yukarı yönlü bir ivme yakalayarak 82,97 puana ulaşmıştır. Üçüncü çeyrekteki bu dalgalı ama ilk çeyrek diplerinin üzerindeki seyir, sektördeki keskin düşüş eğiliminin yerini temkinli bir dengelenme çabasına bıraktığını

göstermektedir. Buna karşın endeksin 100 eşik değerinin altındaki kalıcı konumu, sektör temsilcilerinin sipariş ve istihdam beklentilerinde halen korumacı bir strateji izlediklerini kanıtlamaktadır.

Sonuç olarak; 2016-2026 on yıllık dönemi, inşaat sektörünün yüksek maliyetler ve finansal sıkılaşma dönemlerinde güven kaybı yaşadığını ortaya koymaktadır. 2026 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla ulaşılan seviyeler, ilk çeyrekteki sert daralmanın ardından bir taban oluşumuna işaret etse de, sektörün kalıcı ve güçlü bir büyüme ivmesi yakalamak için yeni destekleyici makroekonomik dinamiklere ihtiyaç duyduğunu göstermektedir.



Kaynak: TUİK

4.5. YAPI RUHSATI VERİLERİ

2016 yılından Haziran 2026 dönemine kadar olan yapı ruhsatı verileri (daire sayısı ve toplam yüzölçümü), inşaat sektörünün makroekonomik döngüler karşısındaki çevikliğini ve orta vadeli yatırım iştahını yansıtmaktadır. On yıllık periyot kümülatif ve dönemsel bazda incelendiğinde şu temel çıkarımlar öne çıkmaktadır:

Tarihsel Zirve ve Arz Patlaması (2017): Veri setindeki en güçlü genişleme evresi 2017 yılında yaşanmıştır. Özellikle Eylül 2017'deki 335.268 adet daire ve 69,2 milyon m^2'lik ruhsat hacmi, on yıllık dönemin açık ara tarihi zirvesi olarak kaydedilmiştir. Yıl genelinde yüksek seyreden bu yoğun ruhsat alımları, takip eden yılların konut arzını domine etmiştir.

Yıllık Bazda Güçlü ve İvmeli Büyüme Dönemi (2019-2021): Bu üç yıllık kesit, inşaat sektörünün yapı ruhsatı hacminde yıllık bazda güçlü bir büyüme trendi yakaladığı dönem olmuştur. Toplam ruhsat alanı 2019 yılında 82,2 milyon m^2 seviyesinde gerçekleşirken, 2020 yılında %55,8'lik çarpıcı bir artışla 128,1 milyon m^2'ye ulaşmıştır. Sektördeki bu yukarı yönlü ivme 2021 yılında da hız kesmemiş ve bir önceki yıla göre %35,4 oranında net bir genişleme daha kaydederek 173,4 milyon m^2 seviyesine tırmanmıştır. Üç yıllık süreçte kümülatif ruhsat hacminin iki katından fazla katlanması, üreticilerin konut arzı iştahında çok güçlü ve kesintisiz bir büyüme dönemine işaret etmektedir.

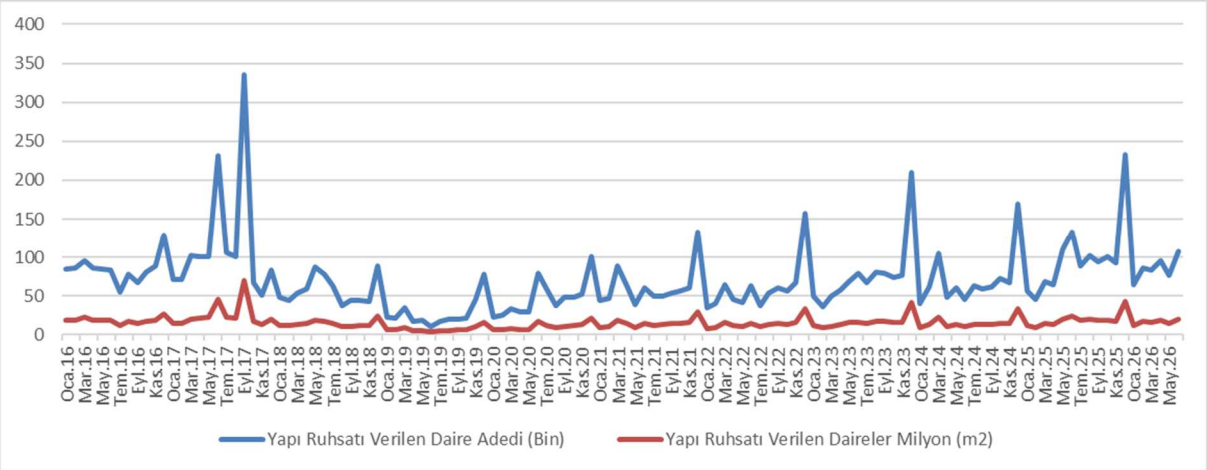
Yüksek Hacmin Korunması ve Sektörel İstikrar (2024-2025): 2019-2021 döneminde yakalanan güçlü büyüme ivmesi ve yüksek hacimsel taban, 2024 ve 2025 yıllarında da gücünü koruyarak devam ettirmiştir. 2025 yılına gelindiğinde, özellikle mayıs ve haziran aylarında daire sayısının yeniden 100 bin eşiğinin üzerine çıkması ve aylık inşaat alanının 20 milyon m^2 bandını aşması, inşaat iştahının makroekonomik zorluklara rağmen diri kalarak yüksek seviyelerde konsolide olduğunu göstermektedir.

2026 Yılı ikinci Çeyrek Görünümü: Yılın ikinci çeyreğinde ruhsat verilerinde dengeli ve güçlü bir başlangıç dikkat çekmektedir. Nisan ayında 95.954 adet daire için 18,2 milyon m^2 ruhsat verilirken, Haziran ayında daire sayısı 107.818'e, yüzölçümü ise 20,2 milyon m^2 seviyesine tırmanmıştır. İkinci çeyrek toplamında ulaşılan bu seviyeler, finansal sıkılaşma koşullarına rağmen üreticilerin orta vadeli konut arzı noktasında pozitif beklentilerini koruduğunu ortaya koymaktadır.

Sonuç olarak; Yapı ruhsatı verileri, inşaat sektörünün 2017'deki agresif arz patlamasının ardından daha sağlıklı bir büyüme patikasına girdiğini; 2019-2021 döneminde yakaladığı güçlü ivmeyi sonraki yıllara da

taşıyarak 2026 yılı ikinci çeyreği itibarıyla pazar dinamiklerine uygun, rasyonel ve sürdürülebilir bir arz planlamasını sürdürdüğünü göstermektedir.

*Rapor tarihi itibarıyla TÜİK'in Eylül 2026/3. Çeyrek 2026 verileri henüz açıklanmadığından, en güncel açıklanmış veriler kullanılmıştır.



Kaynak: TÜİK

4.6. BİNA İNŞAAT MALİYETİ ENDEKSİ

2016 yılının ilk çeyreğinden 2026 yılının ikinci çeyreğine kadar olan Bina İnşaat Maliyet Endeksi (Yıllık Değişim) verileri, sektörün maliyet yapısında üç temel dönemi ve bir eksen değişimini işaret etmektedir:

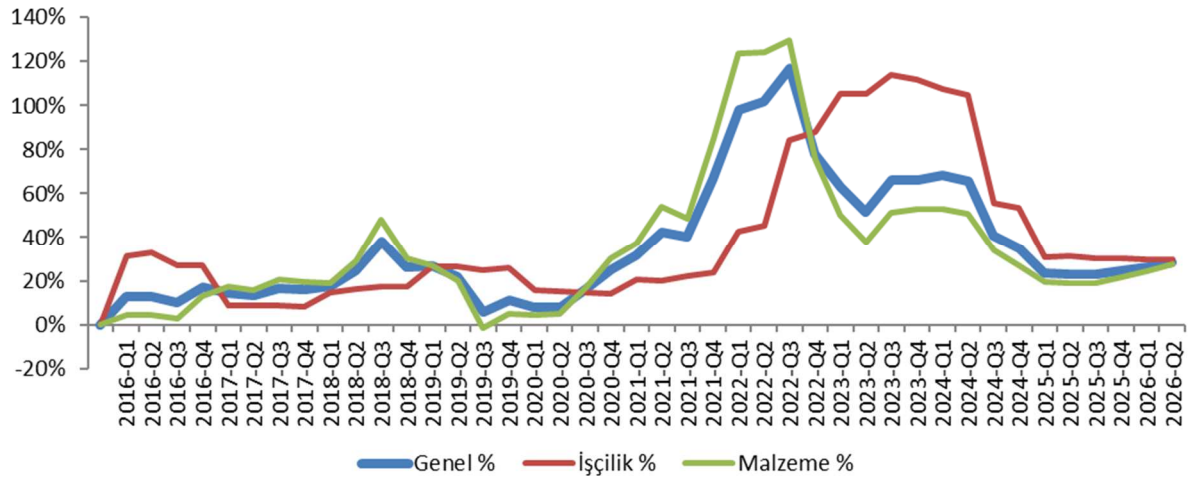
2016-2020 periyodunda genel maliyet artışları %10 ile %25 bandında dalgalı ancak kontrol edilebilir bir seyir izlemiştir. Bu dönemde 2018'in üçüncü çeyreğinde malzeme maliyetlerinde yaşanan %48'lik sıçrama, döviz kuru hareketliliğinin endeks üzerindeki ilk büyük etkisi olarak kaydedilmiştir.

2021-2022 Küresel emtia fiyatlarındaki artışın etkisiyle 2022 yılının üçüncü çeyreğinde genel maliyet artış oranı %117,1 ile on yıllık dönemin zirvesine ulaşmıştır. Bu zirvede temel belirleyici, aynı dönemde yıllık %129,9 artış gösteren malzeme maliyetleri olmuştur.

2023 yılından itibaren maliyetlerin ana motoru el değiştirmiştir. Malzeme fiyatlarındaki artış hızı gerilerken, asgari ücret düzenlemeleri ve sektördeki iş gücü arzı kısıtları nedeniyle işçilik maliyetleri ön plana çıkmıştır. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %113,9 artışla rekor kıran işçilik endeksi, 2026 yılı ikinci çeyreği itibarıyla %29,9 seviyesinde seyrederek genel endeksin üzerinde kalmaya devam etmektedir.

2026 yılı ikinci çeyreği itibarıyla genel inşaat maliyetlerindeki artış hızı yıllık **%28,5** seviyesinde gerçekleşerek dezenflasyon süreciyle uyumlu dengelenme evresini sürdürmektedir. Ancak malzeme maliyetlerindeki artışın (**%27,8**), işçilik maliyetlerinin (**%29,9**) gerisinde kalması, önümüzdeki dönemde proje bütçeleme süreçlerinde iş gücü yönetiminin en kritik maliyet kalemi olmaya devam edeceğini göstermektedir.

*Rapor tarihi itibarıyla TÜİK'in Eylül 2026/3. Çeyrek 2026 verileri henüz açıklanmadığından, en güncel açıklanmış veriler kullanılmıştır.



Kaynak: TÜİK

4.7. YENİ KONUT FİYAT ENDEKSİ

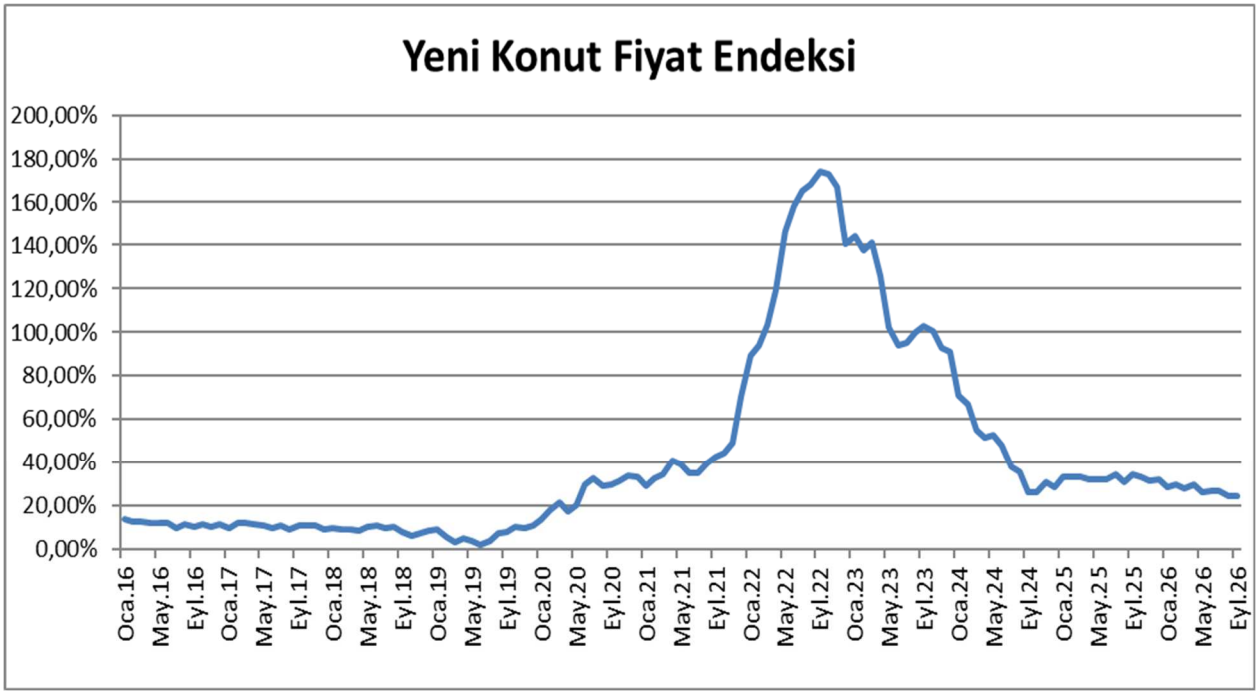
2016 yılından Eylül 2026 dönemine kadar olan "Yeni Konut Fiyat Endeksi" (Yıllık Değişim) verileri, gayrimenkul piyasasının makroekonomik koşullara ve maliyet artışlarına verdiği tepkiyi üç ana safhada ortaya koymaktadır:

2016-2019 dönemlerinde yeni konut fiyatlarındaki yıllık artış oranları %10-%12 bandında seyrederek enflasyonla uyumlu bir grafik çizmiştir. 2019 yılında piyasadaki arz fazlası ve talep daralmasıyla artış hızı tek haneli rakamlara (%2,38 - %4,90) kadar gerileyerek on yıllık dönemin en düşük seviyelerini görmüştür.

2021-2023, Küresel emtia fiyatlarındaki artış ve inşaat maliyetlerindeki yükselişin etkisiyle 2022 yılı Eylül ayında yıllık artış oranı %174,27 ile tarihi zirvesine ulaşmıştır. 2023 yılı ortalarına kadar devam eden bu yüksek seyir, yeni konut piyasasında nominal bazda rekor değerlemelerin yaşandığı bir dönem olmuştur.

2024-2026; 2024 yılı itibarıyla uygulanan sıkı para politikası ve dezenflasyon süreci, konut fiyat artış hızında sert bir yavaşlamayı beraberinde getirmiştir. Eylül 2026 verilerine göre yeni konutlardaki yıllık nominal artış oranı %24,52 seviyesine gerilemiştir. Bu oran, konut fiyatlarının nominal olarak artmaya devam ettiğini ancak artış hızının yıllık enflasyonun bir miktar altında kalarak reel bazda dengelenme sürecine girdiğini göstermektedir.

Eylül 2026 itibarıyla kaydedilen %24,52'lik artış hızı, piyasanın rasyonel seviyelere döndüğünün ve spekülatif fiyat hareketlerinin yerini maliyet odaklı dengeli bir yapıya bıraktığının kanıtıdır. Yeni konut projeleri, genel konut piyasasındaki ortalama artışın üzerinde performans sergileyerek yatırım değerini korumaya devam etmektedir.



Kaynak: TCMB

4.8. KONUT KREDİLERİ BÜYÜME HIZI

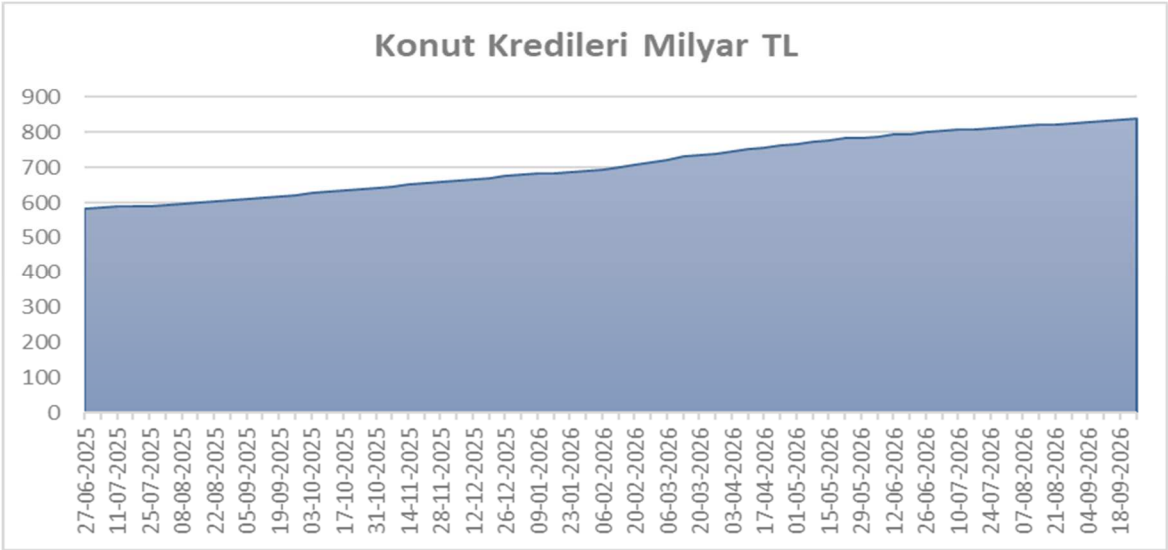
2025 yılı Eylül ayı itibarıyla yıllık %33,8 seviyesinde olan toplam konut kredisi büyüme hızı, Eylül 2026 sonu itibarıyla %34,8 seviyesine yükselmiştir. Dönem boyunca bankacılık sektörü ve finansman şirketleri toplam kredi hacmi 621,7 Milyar TL'den 838 Milyar TL seviyesine ulaşarak istikrarlı bir artış sergilemiştir.

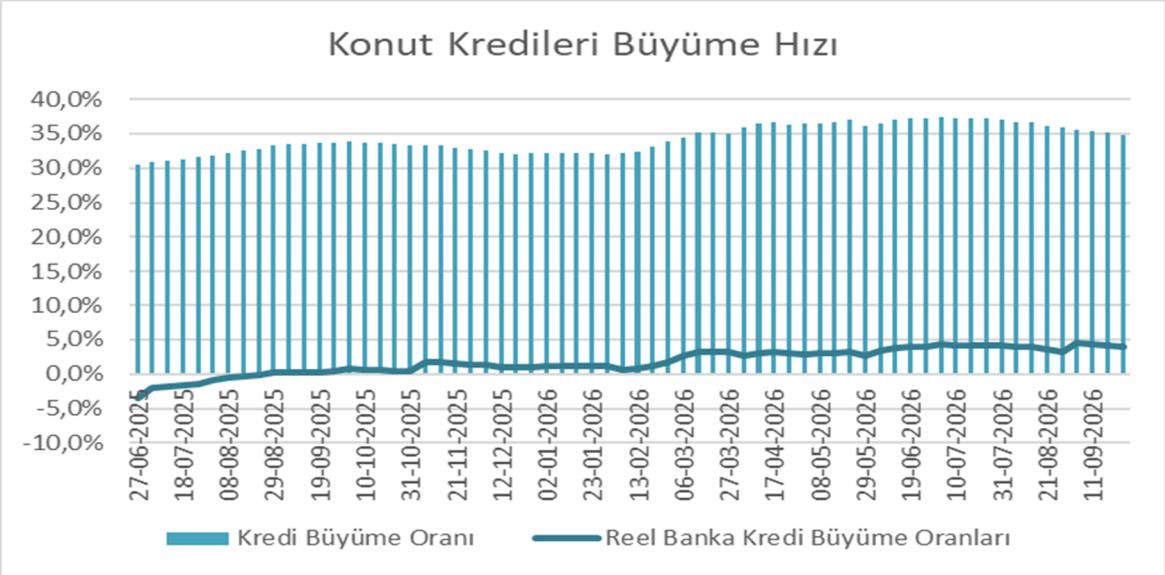
Raporlama dönemi içerisindeki en kritik gelişme reel büyüme oranlarında yaşanmıştır:

Negatiften Pozitife Geçiş: 2025 yılının üçüncü çeyreğine kadar enflasyonun (TÜFE) altında kalarak reel olarak küçülen konut kredisi piyasası, 29 Ağustos 2025 tarihi itibarıyla pozitife dönmüştür.

Reel Getiri Performansı: 2025 sonunda %1,0 olan reel büyüme oranı, 2026 yılının ilk yarısında ivmelenmeye devam etmiş ve 25 Eylül 2026 itibarıyla %3,9 ile dönemin en yüksek seviyesine ulaşmıştır.

Sonuç olarak; kredi büyüme oranının enflasyon oranını (TÜFE: %29,7) geride bırakması, konut finansmanına olan talebin reel bir genişleme fazına girdiğini ve gayrimenkul piyasasındaki kredi iştahının 2026 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla güçlendiğini kanıtlamaktadır.





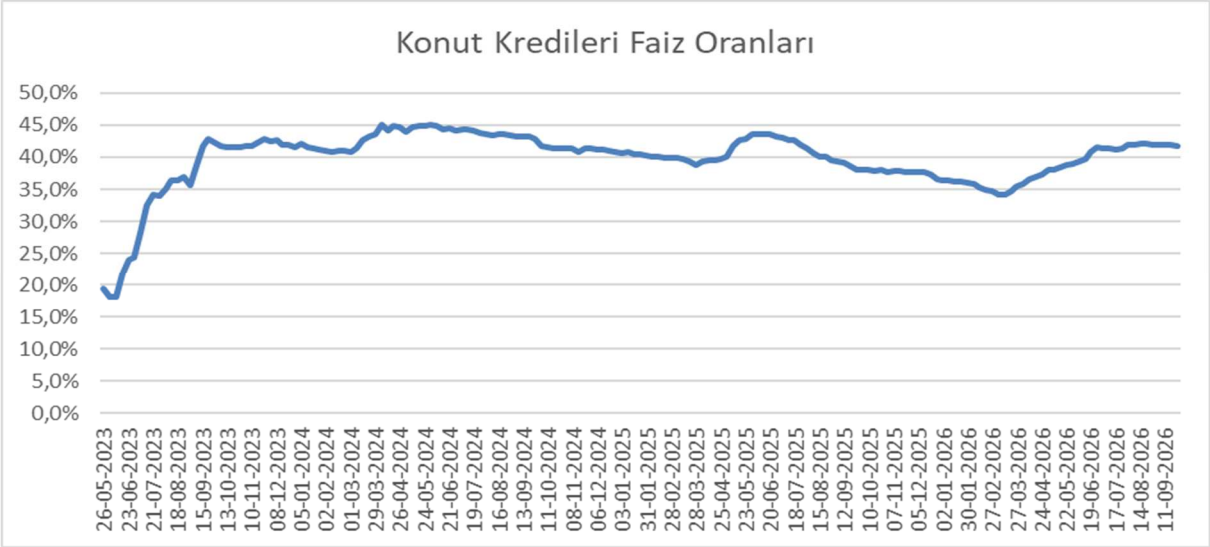
Kaynak: TCMB

4.9. KONUT KREDİ FAİZLERİ

Şirketimizin faaliyet gösterdiği gayrimenkul sektörünün ana itici gücü olan konut kredisi faiz oranları, incelenen dönemde makroekonomik gelişmelere paralel olarak belirgin bir değişim sergilemiştir.

Haziran 2023'te %18,1 seviyesinde olan faiz oranları, parasal sıkılaşma süreciyle birlikte ivme kazanmış ve Mayıs 2024 itibarıyla %45 ile son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. 2024 yılının ikinci yarısından itibaren yüksek bir platoda dengelenen faiz oranları, dezenflasyon sürecinin etkisiyle aşağı yönlü bir trende girmiş ve Nisan 2026'da %36,5 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dip noktanın ardından piyasa dinamiklerine bağlı olarak yeniden sınırlı bir yukarı yönlü hareket sergileyen oranlar, Eylül 2026 sonu itibarıyla %41,8 seviyesinde dengelenmiştir.

Bu veriler ışığında, piyasanın zirve noktası olan Mayıs 2024'ten günümüze faiz oranlarında yaklaşık **320** baz puanlık (3,2 puan) bir iyileşme korunmaktadır. Tarihi zirve seviyelerinden gerçekleşen bu net 320 baz puanlık gerileme, finansman maliyetleri üzerindeki baskının ilk tavan noktasına kıyasla azaldığını göstermektedir. Şirketimiz, faiz oranlarının bu yeni dengelenme sürecini ve bunun konut talebi üzerindeki yansımalarını yakından takip etmekte, projelerimizin satış projeksiyonlarını ve pazar stratejilerini bu dinamik süreçle uyumlu şekilde güncellemektedir.



Kaynak: TCMB

4.10. TOPLAM KONUT SATIŞLARI

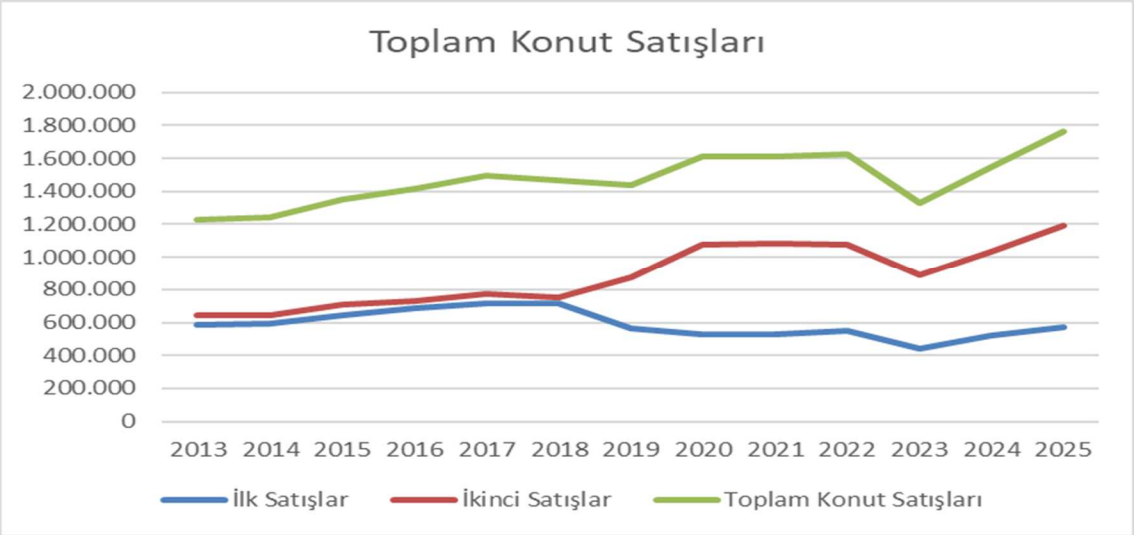
Türkiye konut piyasası, 2013-2025 dönemini kapsayan veriler ışığında, ekonomik dalgalanmalara karşı yüksek direncini korumuş ve 2025 yılında tarihi bir rekora imza atmıştır.

2023 yılında yüksek faiz ve sıkılaşma politikalarının etkisiyle 1.330.135 adede gerileyen toplam konut satışları, 2024 yılında toparlanma sinyalleri vermiş ve 2025 yılı sonunda 1.760.292 adet ile inceleme döneminin en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bu durum, iki yıl içerisinde toplam talepte %32 oranında bir genişlemeye işaret etmektedir.

Birinci El (İlk Satış) Dinamiği: GYO sektörü için temel gösterge olan 'İlk Satışlar', 2023 yılındaki dip noktadan (442.484) hızla uzaklaşarak 2025 yılında 570.812 adede yükselmiştir. Yeni konut arzına olan talebin bu artış eğilimi, portföyümüzdeki projelerin piyasa değeri ve likiditesi açısından stratejik bir avantaj oluşturmaktadır.

İkinci El ve Piyasa Likiditesi: İkinci el satışların 2025 yılında 1.189.480 adede ulaşarak toplam pazarın lokomotifi olmaya devam etmesi, konutun Türkiye'deki en güçlü yatırım enstrümanı olma özelliğini pekiştirmekte ve genel piyasa likiditesini desteklemektedir.

2026 Projeksiyonu: 2026 yılının Eylül dönemi itibarıyla veriler incelendiğinde, toplam satışların 1.092.919 seviyesinde seyrettiği ve pazarın yıl geneli için dengeli bir seyir izleyeceği öngörülmektedir.



Kaynak: TUİK

4.11. TURİZM SEKTÖRÜ KONAKLAMA ANALİZİ

Şirketimiz portföyünde yer alan Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel, Orient Occident, Orientbank Hotel ve San Sophia Hotel; konumları itibarıyla dünya turizminin küresel cazibe merkezi olan İstanbul Tarihi Yarımada bölgesinde lüks, butik ve özel konsept segmentlerinde faaliyet göstermektedir. Tesislerimizin operasyonel performansını, finansal hedeflerini ve pazar payını doğru rasyolarla analiz edebilmek adına, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı verileri doğrultusunda portföyümüzün tam karşılığı olan "Özel Tesis" ve "Butik Otel" resmi pazar verileri geriye dönük olarak konsolide edilmiştir.

2020-2025 Yıllık Mayıs Tarihsel pazar verileri incelendiğinde; lüks konaklama segmentinin pandeminin etkilerini tamamen geride bırakarak kalıcı ve nitelikli bir büyüme trendine girdiği görülmektedir. 2020 yılı Mayıs ayında %16,39 seviyelerinde olan Özel Tesis yabancı doluluk oranları, istikrarlı bir yükseliş grafiği çizerek 2025 yılında %55,55 seviyesine ulaşmıştır. Benzer şekilde Butik Otel segmenti de 2020'deki %16,22 seviyesinden 2025 yılında %43,53'e tırmanmıştır. Portföyümüzün hitap ettiği üst segment pazarın toplam yabancı geceleme hacmi, beş yıllık süreçte Özel Tesislerde 553 bin gecelemeden 2,45 milyon geceleme seviyesine ulaşarak pazarın hacimsel olarak yaklaşık 4,5 kat büyüdüğünü ve derinleştiğini tescillemektedir.

2026 Cari Dönem Performansı ve Güçlü Sezon Öncesi İvmelenme: 2026 yılının ilk 8 aylık gerçekleşmeleri, pazarın kış dönemindeki düşük sezondan bahar ve yüksek yaz sezonuna geçişteki dönemsel ivmesini çok net bir şekilde ortaya koymaktadır. Ocak ayında Özel Tesislerde %45,85, Butik Otellerde %42,55 olarak kaydedilen yabancı doluluk oranları, mevsimsel dip noktayı Şubat ayında geride bırakarak Mart ayından itibaren keskin bir tırmanışa geçmiştir. Ağustos 2026 itibarıyla Özel Tesis dolulukları %63,39'a, Butik Otel dolulukları ise %56,40'a ulaşarak yılın en yüksek seviyelerine imza atmıştır.

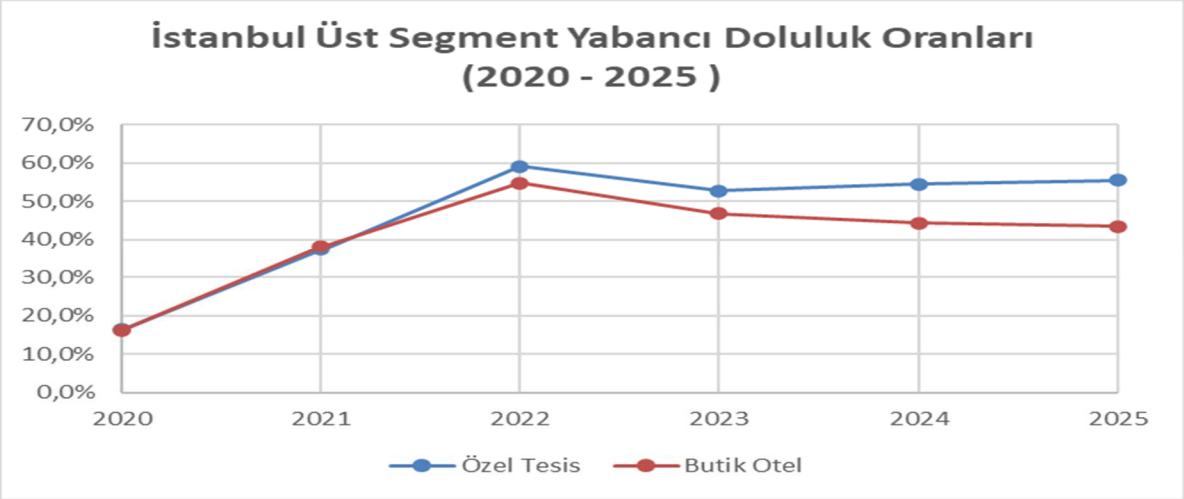
Daha da önemlisi, lüks pazar misafirlerinin İstanbul'daki "Ortalama Kalış Süreleri" 2026'nın ilk 8 ayında Özel Tesislerde ortalama 2,34 gün, Butik Otellerde ise istikrarlı bir şekilde pazar ortalamasının üzerinde seyrederek ortalama 2,85 gün olarak gerçekleşmiştir. Nitelikli ve yüksek alım gücüne sahip yabancı ziyaretçilerin konaklama sürelerindeki bu sadakat ve pazar genelindeki hacimsel canlanma, Tarihi Yarımada'daki oda arzımızın yüksek doluluk ve oda fiyatlandırması (ADR) politikasıyla desteklenmeye devam edeceğini doğrulamaktadır.

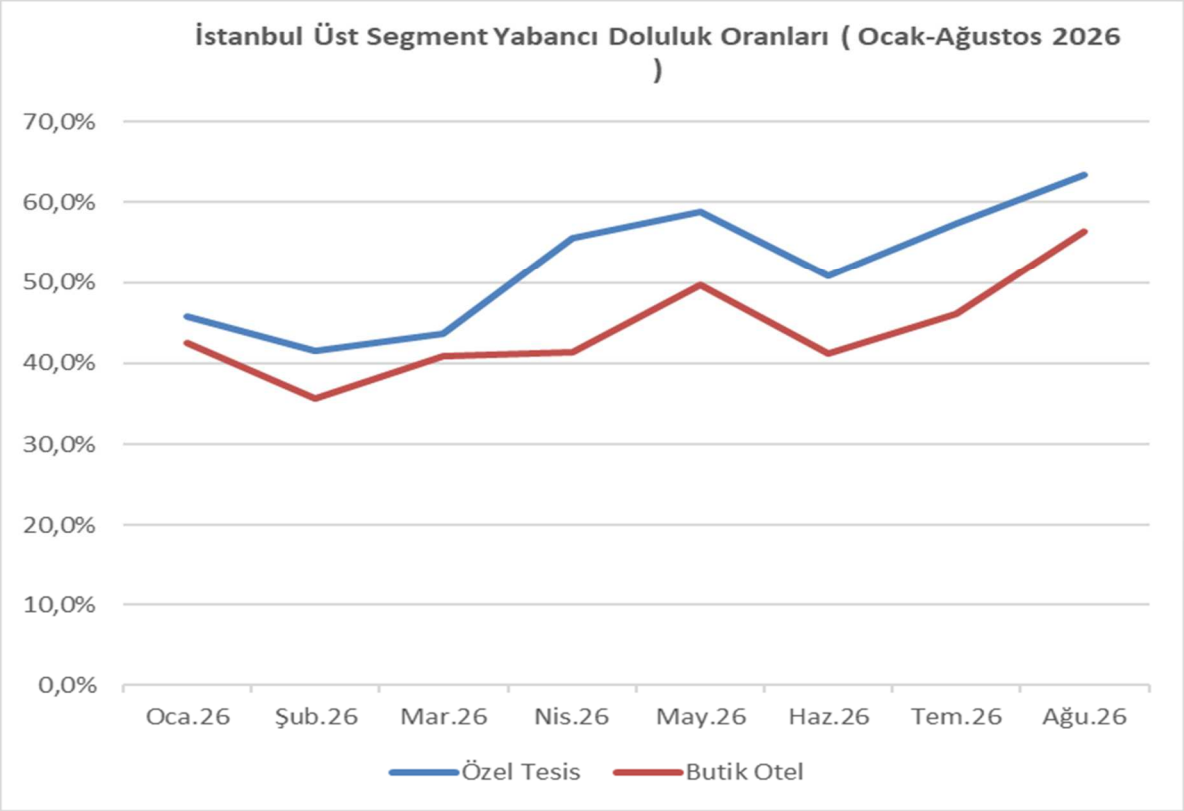
Segment bazlı detaylı tarihsel gelişim rasyoları, hacimsel kırılımlar ve aylık sezon trendleri takip eden tablo ve grafiklerde bilgilerinize sunulmuştur.

İstanbul Üst Segment (Özel Tesis ve Butik Otel) Konaklama Göstergeleri (2020 - 2026 Ağustos)

TÜRÜ	Yabancı Ziyaretçi Sayısı	Yabancı Geceleme Sayısı	Ortalam Kalış Süresi (Gün)	Doluluk Oranı (%)	Dönem
Özel Tesis	264.178	553.859	2,10	16,39	2020
Butik Otel	43.220	107.779	2,49	16,22	
Özel Tesis	570.033	1.274.698	2,24	37,22	2021
Butik Otel	104.503	251.451	2,41	38,15	
Özel Tesis	928.214	2.095.344	2,26	59,11	2022
Butik Otel	150.229	373.251	2,48	54,74	
Özel Tesis	886.178	1.887.598	2,13	52,72	2023
Butik Otel	123.874	307.812	2,48	46,89	
Özel Tesis	942.324	2.010.822	2,13	54,58	2024
Butik Otel	111.137	277.752	2,50	44,41	
Özel Tesis	1.093.013	2.453.717	2,24	55,55	2025
Butik Otel	110.810	289.620	2,61	43,53	
Özel Tesis	87.168	198.093	2,27	45,85	Oca.26
Butik Otel	8.504	23.588	2,77	42,55	
Özel Tesis	79.958	179.089	2,24	41,45	Şub.26
Butik Otel	7.389	19.798	2,68	35,71	
Özel Tesis	83.573	189.415	2,27	43,63	Mar.26
Butik Otel	7.832	22.082	2,82	40,94	
Özel Tesis	99.865	242.310	2,43	55,63	Nis.26
Butik Otel	7.824	22.292	2,85	41,33	
Özel Tesis	108.318	259.286	2,39	58,80	May.26
Butik Otel	9.424	26.794	2,84	49,67	
Özel Tesis	99.821	227.351	2,28	50,77	Haz.26
Butik Otel	7.861	21.965	2,79	41,13	
Özel Tesis	112.081	258.564	2,31	57,43	Tem.26
Butik Otel	8.457	24.593	2,91	46,05	
Özel Tesis	112.105	287.613	2,57	63,39	Ağu.26
Butik Otel	9.666	30.116	3,12	56,40	

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı


İstanbul Üst Segment Yabancı Doluluk Oranları (2020 - 2025)
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
2020
2021
2022
2023
2024
2025
Özel Tesis
Butik Otel


İstanbul Üst Segment Yabancı Doluluk Oranları (Ocak-Ağustos 2026)
70,0%
60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
Oca.26
Şub.26
Mar.26
Nis.26
May.26
Haz.26
Tem.26
Ağu.26
Özel Tesis
Butik Otel

5. MALİ TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

5.1. BİLANÇO

Şirketimizin 30 Eylül 2026 tarihli karşılaştırmalı solo bilançosu aşağıdaki gibidir:

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**693.287.093**	**175.563.567**
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	550.370.483	55.864.289
Ticari Alacaklar	6-32	20.993.359	23.988.689
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*6*	*45.600*	*154.402*
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*32*	*20.947.759*	*23.834.287*
Diğer Alacaklar	**7**	232.831	70.078
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		*232.831*	*70.078*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	57.252.752	46.495.295
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*57.252.752*	*46.495.295*
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		582.212	-
Diğer Dönen Varlıklar	18	63.855.456	49.145.216
Toplam		**693.287.093**	**175.563.567**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar		-	-
Duran Varlıklar		**5.652.783.511**	**5.268.595.315**
Diğer Alacaklar	7	334.050	301.355
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	*334.050*	*301.355*
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
Stoklar	9	1.232.042.443	1.047.304.146
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.875.962.182	3.875.962.182
Maddi Duran Varlıklar	12	2.752.707	3.061.351
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	605.007	-
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		*605.007*	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	541.087.122	341.966.281
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		*541.087.122*	*341.966.281*
TOPLAM VARLIKLAR		**6.346.070.604**	**5.444.158.882**

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**43.181.590**	**54.177.213**
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	1.398.731	3.724.579
Ticari Borçlar	6	18.429.509	46.948.892
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*6*	*18.429.509*	*46.948.892*
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	2.591.314	1.550.978
Diğer Borçlar	7-32	292.924	1.327.326
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	*7*	*292.924*	*915.640*
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*32*	-	*411.686*
Ertelenmiş Gelirler		19.833.027	96.642
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*2.136.358*	*96.642*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*17.696.669*	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	528.796
Kısa Vadeli Karşılıklar		636.085	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		*636.085*	-
Toplam		**43.181.590**	**54.177.213**
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yük.		-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.546.902.358**	**1.484.150.960**
Diğer Borçlar		224.600	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*224.600*	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
Ertelenmiş Gelirler		699.444.743	688.683.246
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*289.751.746*	*320.899.788*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		*409.692.997*	*367.783.458*
UzunVadeli Karşılıklar		979.904	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		*979.904*	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	846.253.111	795.467.714
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		-	-
ÖZKAYNAKLAR	21	**4.755.986.656**	**3.905.830.709**
Ödenmiş Sermaye		1.083.000.000	874.600.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.506.367.308	1.474.764.522
Paylara İlişkin Primler / İskontolar (-)		573.313.402	-
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.537.414	-
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		1.543.125.161	1.717.168.802
Net Dönem Karı / Zararı		45.643.371	(160.702.615)
TOPLAM KAYNAKLAR		**6.346.070.604**	**5.444.158.882**

5.2. GELİR TABLOSU

Şirketimizin 1 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026 dönemi karşılaştırmalı solo gelir tablosu aşağıdaki gibidir;

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2026 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2026 30.09.2026	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2025 30.09.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2025 30.09.2025
Hasılat	22	58.668.056	22.921.952	79.560.960	29.922.449
Satışların Maliyeti (-)		-	-	-	-
BRÜT KAR / (ZARAR)		**58.668.056**	**22.921.952**	**79.560.960**	**29.922.449**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	(5.056.831)	(3.128.624)	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(30.311.060)	(10.908.266)	(24.366.436)	(7.972.380)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	1.682.171	(750.371)	6.741.246	5.928.697
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(14.546.984)	(156.814)	(102.686.826)	(23.560.221)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		**10.435.352**	**7.977.877**	**(40.751.056)**	**4.318.545**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	168.891.299	63.987.179	90.485.233	25.037.768
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	26	(27.999)	-	-	-
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		**179.298.652**	**71.965.056**	**49.734.177**	**29.356.313**
Finansal Gelirler	28	-	-	-	-
Finansal Giderler (-)	29	(793.504)	(5.005)	(915.287)	(486.365)
Net Parasal Kazanç / (Kayıp)	35	(82.076.380)	(37.890.400)	(57.517.680)	(39.687.775)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**96.428.768**	**34.069.651**	**(8.698.790)**	**(10.817.827)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(50.785.397)**	**(38.157.862)**	**(117.475.774)**	**(31.715.653)**
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		-	-	(2.602.846)	(490.155)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	30	(50.785.397)	(38.157.862)	(114.872.928)	(31.225.498)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**45.643.371**	**(4.088.211)**	**(126.174.564)**	**(42.533.480)**
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**45.643.371**	**(4.088.211)**	**(126.174.564)**	**(42.533.480)**
Pay Başına Kazanç Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,0483	(0,0038)	(0,1443)	(0,0486)

5.3. ÖNEMLİ MALİ TABLO KALEMLERİNE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

5.3.1. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2026	31.12.2025
Banka	601.945	3.270.566
Vadesiz Mevduat	*163.213*	*2.398.009*
Blokeli Mevduat (*)	*438.732*	*872.557*
B Tipi Likit Fonlar	(**) 549.768.538	52.593.723
Toplam	**550.370.483**	**55.864.289**

(*) Şirket'in teminat mektubu nedeniyle bankada blokeli olarak tutulan bakiyeden oluşmaktadır.

(**) Bu tutarın büyük çoğunluğu Garanti Bankası para piyasası fonundan oluşmaktadır. Likit fon olduğu için nakit ve nakit benzerlerinde içerisinde sınıflandırılmıştır.

5.3.2. STOKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stokları bulunmamaktadır.

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
Geliştirilmekte olan veya inşaatı devam eden proje maliyeti (*)	1.232.042.443	1.047.304.146
Toplam	**1.232.042.443**	**1.047.304.146**

(*) Şirket'in stokları altında sadece İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26,27 Parsellerde bulunan arsası yer almakta olup; Şirket söz konusu arsa üzerine İV Kandilli konut projesini geliştirmektedir.

5.3.3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer metoduyla değerlenmektedir. Şirketimiz aktifinde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri gösterir tablo aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2026	İlaveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30.09.2026
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	1.231.983.617	-	-	-	1.231.983.617
Orient Bank Hotel / Germanya Han	810.983.364	-	-	-	810.983.364
Orient Occident Hotel / Basiret Han	1.038.981.139	-	-	-	1.038.981.139
Boutique Saint Sophia Hotel	529.342.708	-	-	-	529.342.708
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada/11359 Parseldeki Arsa	264.671.354	-	-	-	264.671.354
Toplam	**3.875.962.182**	**-**	**-**	**-**	**3.875.962.182**

Şirket 30 Eylül 2026 dönemine ait Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, 31 Aralık 2025 dönemi için Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırlamış olduğu değerleme raporundaki tutarlar endekslenerek belirlenmiştir.

5.3.4. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in İV Kandilli Projesi kapsamında yapmış olduğu kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	57.252.752	46.495.295
Gelecek Aylara Ait Giderler	*256.922*	*5.608*
Verilen Sipariş Avansları	*56.995.830*	*46.489.687*
Toplam	**57.252.752**	**46.495.295**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in İV Kandilli Projesi kapsamında yapmış olduğu uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	541.087.122	341.966.281
Verilen Sipariş Avansları (*)	*541.087.122*	*341.966.281*
Toplam	**541.087.122**	**341.966.281**

(*) Kandilli'de yapılan projenin yapımı nedeniyle projenin müteahhiti olan Fırat Yıldıran Haseka A.Ş.'ye verilen tutardan oluşmaktadır.

5.3.5. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıkların 63.621.800,-TL'si Şirketin KDV alacaklarından oluşmaktadır.

5.3.6. ERTELENMİŞ GELİRLER VE ERTELENMİŞ VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili OlmayanTaraflardan Ertelenmiş Gelirler	2.136.358	96.642
Gelecek Aylara Ait Gelirler	*2.136.358*	*96.642*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler **(Not:32)**	*17.696.669*	-
Alınan Avanslar	*17.696.669*	-
Toplam	**19.833.027**	**96.642**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	30.09.2026	31.12.2025
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	289.751.746	320.899.788
Alınan Avanslar (*)	*289.751.746*	*320.899.788*
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Not:32)	409.692.997	367.783.458
Alınan Avanslar (**)	*409.692.997*	*367.783.458*
Toplam	**699.444.743**	**688.683.246**

(*) Kandilli'de yapılan projeden ön satışlara ilişkin konutlar için ilişkili olmayan taraflardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Kandilli'de yapılan projeden ön satışlara ilişkin konutlar için ilişkili taraflardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

Şirket'in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle

bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlenmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir.

Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

	Ertelenmiş Vergi	
	30.09.2026	**31.12.2025**
Kuruluş Örgütlenme Giderlerine İlişkin Düzeltmeler	40.266	85.472
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Düzeltmeler	(722.202.695)	(711.663.300)
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler	(38.793.421)	(15.551.937)
Verilen Depozito Ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler	(41.189)	(17.630)
Maddi Duran Varlık Düzeltmeleri	(172.844)	(103.681)
Stoklara İlişkin Düzeltmeler	(148.562.165)	(103.957.869)
Alınan Avanslara İlişkin Düzeltmeler	63.004.448	35.734.884
Borç Reeskontlarına İlişkin Düzeltmeler	(361.679)	-
Gelecek Aylara Ait Gelirlere İlişkin Düzeltmeler	351.370	-
İzin Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	190.826	-
Kıdem Tazminatı Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	293.972	-
Diğer	-	6.347
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yük.) (Net)	**(846.253.111)**	**(795.467.714)**

5.3.7. SATIŞ GELİRLERİ ve SATIŞLARIN MALİYETİ İLE GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA DAĞITIM GİDERLERİ

Şirketimizin Eylül 2026 tarihi itibariyle gelir tablosu detayı aşağıdaki gibidir;

Şirket'in dönem sonları itibarıyla Şirket'in satışları ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Yurtiçi Satışlar	58.668.056	22.921.952	79.560.960	29.922.449
- Kira Gelirleri	58.668.056	22.921.952	79.560.960	29.922.449
Net Satışlar	**58.668.056**	**22.921.952**	**79.560.960**	**29.922.449**
Satışların Maliyeti	-	-	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	**58.668.056**	**22.921.952**	**79.560.960**	**29.922.449**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in pazarlama satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	**01.01.2026 30.09.2026**	**01.07.2026 30.09.2026**	**01.01.2025 30.09.2025**	**01.07.2025 30.09.2025**
Personel Giderleri	(1.924.811)	(1.457.702)	-	-
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	(1.435.884)	-	-	-
Proje Ve Danışmanlık Giderleri	(1.651.545)	(1.651.545)	-	-
Diğer	(44.591)	(19.377)	-	-
Toplam	**(5.056.831)**	**(3.128.624)**	**-**	**-**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir

Hesap Adı	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Personel Giderleri	(16.811.859)	(6.116.823)	(14.139.166)	(5.394.940)
Kira Giderleri ve Aidat Giderleri (*)	(3.568.555)	(1.195.937)	(743.027)	(180.336)
Huzur Hakkı Giderleri	(2.836.480)	(1.157.990)	(3.315.220)	(1.057.254)
Mali ve Hukuki Müş. ve Danışmanlık Gid.	(3.493.296)	(1.770.030)	(3.331.875)	(948.545)
Amortisman Giderleri	(433.559)	(175.982)	(327.445)	(111.808)
Temsil Ağırlama Gideri	(369.403)	(30.704)	(226.935)	(71.380)
Kırtasiye Giderleri	(35.714)	(3.308)	(18.716)	(5.555)
Akaryakıt Giderleri	(25.089)	(16.144)	(35.183)	(11.332)
Diğer Giderler	(2.737.105)	(441.348)	(2.228.869)	(191.230)
Toplam	**(30.311.060)**	**(10.908.266)**	**(24.366.436)**	**(7.972.380)**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Cari Dönem Reeskont Geliri	1.205.595	(779.809)	6.741.246	5.928.697
Kur Farkı Gelirleri	443.361	-	-	-
Diğer Gelirler	33.215	29.438	-	-
Toplam	**1.682.171**	**(750.371)**	**6.741.246**	**5.928.697**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Kur Farkı Giderleri	(7.542.798)	(128.891)	-	246.565
Kıdem Tazminatı Karşılık Gideri	(979.904)	(63.350)	-	
İzin Karşılığı	(636.085)	35.427	-	
Önceki Dönem Reeskont İptali	(4.743.259)	-	-	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	-		(102.291.749)	(23.411.710)
Diğer Giderler	(644.938)	-	(395.077)	(395.076)
Toplam	**(14.546.984)**	**(156.814)**	**(102.686.826)**	**(23.560.221)**

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.2026 30.09.2026	01.07.2026 30.09.2026	01.01.2025 30.09.2025	01.07.2025 30.09.2025
Para Piyasası Satış Karları	158.313.741	63.101.687	90.463.661	25.037.368
Menkul Kıymet Satış Karları	9.803.742	111.676	-	-
Kur Farkı Gelirleri	773.816	773.816	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	-	-	21.572	400
Toplam	**168.891.299**	**63.987.179**	**90.485.233**	**25.037.768**

5.4. PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Şirketimizin 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla portföy sınırlamalarına uyum kontrol tablosu aşağıdaki gibidir;

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**30 Eylül 2026 (TL)**	**31 Aralık 2025 (TL)**
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	549.768.538	54.965.778
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)	5.108.004.625	4.923.266.328
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		688.297.441	465.926.776
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**6.346.070.604**	**5.444.158.882**
E	Finansal Borçlar	Md.31	1.398.731	3.724.579
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	411.686
İ	Özkaynaklar	Md.31	4.755.986.656	3.905.830.709
	Diğer Kaynaklar		1.588.685.217	1.534.191.908
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**6.346.070.604**	**5.444.158.882**

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		**30 Eylül 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)	-	2.372.055
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrımenkule 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	12.242.016	15.218.933
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)	533.527.290	52.593.722

Hesaplama	**Asgari/ Azami Oran**				**Hesaplama**	**Asgari/ Azami Oran**	**30 Eylül 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	80,49%	90,43%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	8,66%	1,01%
(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	0,29%	0,50%
(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%	0,04%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	8,41%	0,97%

6. ŞİRKETİN RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Yahya Erdan'ın başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Funda Bilgin ile görevini icra etmektedir. Komite, Şirket'in içsel ve dışsal olarak karşılaştığı veya karşılaşacağı mevcut ve potansiyel riskleri tanımlamakta ve değerlendirmektedir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Amerika Birleşik Devletleri ile İran arasında tırmanan gerilim ve sıcak çatışmaların turizm gelirlerimize olası olumsuz etkileri, inşaat maliyetlerinin kur hassasiyeti ve makroekonomik dalgalanmalar göz önüne alındığında Döviz Kur Riski ve İV Kandilli Projemizin hak sahiplerine zamanında teslim edilememesi halinde karşılaşacağı kira ödeme bedellerine ilişkin konuları içeren riskler değerlendirilmiş ve Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürecek herhangi bir sebebin tespit edilememiş olduğu Yönetim Kurulu'nun bilgi ve tensiplerine sunulmuştur.

SAVUR GYO A.Ş. Yönetim Kurulu, Şirket'in ortakları ve menfaat sahiplerini etkileyecek olan risklerin etkilerini en aza indirgeyecek bir risk yönetimi ve iç kontrol mekanizmasının oluşturulması ve bunun sağlıklı olarak işlemesini sağlamaktan sorumludur.

İç Kontrol:

İç kontrol sistemi; finansal, operasyonel ve uygunluk kontrolünün tamamını içermektedir. Yönetim Kurulu'nun risk yönetimi ve iç kontrol sisteminin etkinliğinin sağlanmasına yönelik olarak Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Denetim Komitesi oluşturulmuştur. Denetim Komitesi, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinden Yahya Erdan başkanlığında ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Funda Bilgin ile görevini icra etmektedir. Denetim Komitesi, iç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğinin sağlıklı olarak yürütülmesinden sorumludur. Yönetim Kurulu, Şirket'in karşı karşıya olduğu riskleri tanımlamış olup periyodik olarak değerlendirmekte ve yönetmektedir. İç kontrol sistemi, aşağıda yer alan süreçleri içermektedir:

- Şirket tarafından yazılı bir iç kontrol sistemi oluşturulmuştur.
- Bütçe ve fiili durum sürekli karşılaştırılarak sapmalar konusunda tedbir alınmaktadır.
- Denetim Komitesi ve yöneticilerin periyodik olarak yaptıkları toplantıların yanı sıra acil ve önemli hususlar söz konusu olduğu durumlarda da ivedi olarak toplanmaktadır.
- Organizasyon yapısında yetki ve sorumlulukların ve işlemlerin yürütülmesi ile ilgili yetkililer açıkça tanımlanmıştır.
- Yatırımlar ve finansal anlamda temel riskler periyodik olarak değerlendirilmekte ve sistematik olarak yöneticiler ve sorumlu çalışanlarca izlenmektedir.
- Birim sorumluları kendi sorumluluk alanları ile ilgili olarak iç kontrol sisteminin etkinliğinin izlenmesinden sorumludur. Yönetim Kurulu, iç kontrol sisteminin etkinliğini mali tabloların onaylandığı gün dahil olmak üzere yıllık olarak ölçümlemektedir. Yönetim Kurulu, iç kontrol sisteminin etkinliğinin izlenmesi çalışmasını aşağıdaki süreçler uyarınca yapmaktadır:

✓ Denetim Komitesi tarafında hazırlanan iç ve dış denetim çalışma planının gözden geçirilmesi,

✓ Denetim Komitesi'nin yöneticiler ile birlikte belirlediği mevcut ve potansiyel risklerin incelenmesi ve yöneticilerle tartışılması,

✓ İç kontrol sisteminin zafiyetleri ile ilgili olarak iç ve dış denetim tarafından hazırlanacak raporların değerlendirilmesi ve yöneticilerle tartışılmasıdır.

7. FAALİYET DÖNEMİNDE GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ OLAYLAR

a) Şirketimizin Halka Arzı:

Şirketimizin, halka arza ilişkin talep toplama işlemleri 26-27 Şubat ve 02 Mart 2026 tarihlerinde Tera Yatırım Menkul Değerler A.Ş tarafından "Sabit Fiyat ile Talep Toplama" ve "En İyi Gayret Aracılığı" yöntemiyle tamamlanmış olup, halka arz fiyatı 3,64 TL olarak açıklanmış ve Şirket sermayesinin 874.600.000 TL'den 1.083.000.000 TL'ye çıkarılması nedeniyle arttırılan 208.400.000 TL nominal değerli 208.400.000 adet B Grubu hamiline yazılı pay halka arz edilmiştir. Sermaye artırımı dolayısıyla Şirket'in halka arz kapsamında maliyetler arındırılmamış haliyle elde ettiği brüt gelir 758.576.000,-TL olarak gerçekleşmiştir.

b) Üst Düzey Yönetici Ataması:

Yönetim Kurulu'nca; Şirketimiz organizasyonunda "Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı" pozisyonunun açılarak Sayın Mehmet Serhan KOLAÇ'ın 23 Mart 2026 tarihi itibarıyla atanmasına karar verilmiştir.

c) Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler:

Yönetim Kurulu'nca; Şirketimizde kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçelerini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelebilecek çıkar çatışmalarını tespit etmek ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunmak ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını gözetmek amacıyla Kurumsal Yönetim Komitesi'nin aşağıdaki üyelerden oluşturulmasına, aynı zamanda Kurumsal Yönetim Komitesinin; Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi'nin görevlerini de yerine getirmesine,

a. Komite Başkanlığına Sayın Funda BİLGİN,

b. Komite Üyeliğine Sayın Yahya ERDAN,

c. Komite Üyeliğine Sayın Mehmet Serhan KOLAÇ 'ın seçilmesine,

Şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimi amacıyla Denetimden Sorumlu Komite'nin aşağıdaki üyelerden oluşturulmasına,

a. Komite Başkanlığına Sayın Yahya ERDAN,

b. Komite Üyeliğine Sayın Funda BİLGİN' in seçilmesine,

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin aşağıdaki üyelerden oluşturulmasına,

a. Komite Başkanlığına Sayın Yahya ERDAN,

b. Komite Üyeliğine Sayın Funda BİLGİN 'in seçilmesine, Karar verilmiştir.

d) 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı:

Şirketimizin 2025 yılına ait Olağan Genel Kurul Toplantısı, 16.06.2026 tarihinde saat 11:00'de Gençtürk Caddesi, Şirvanizade Sokak No:11, Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel, Vezneciler, Fatih, İstanbul adresinde gerçekleştirilmiş olup toplantı özeti aşağıda pay sahiplerimizin bilgisine sunulmuştur;

1. Toplantı Başkanı oy birliği ile seçilmiş ve Toplantı Başkanı tarafından Toplantı Başkanlığı oluşturulmuştur.

2. Toplantı Tutanağının Pay sahipleri adına Toplantı Başkanlığını oluşturanlarca imzalanması hususunda Toplantı Başkanlığına yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

3. 2025 yılına ait Faaliyet Raporunun bir kez daha okunmamasına oy çokluğu ile karar verildi. 2025 Yılına ait Faaliyet Raporu müzakere edilerek, Faaliyet Raporu ile ilgili olarak pay sahiplerince sorulan tüm sorular cevaplandırılmıştır.

4. 2025 yılına ait Bağımsız Denetçi Raporu'nun sadece görüş bölümünün okunmasına oybirliği ile karar verilerek görüş bölümü okundu.

5. 2025 yılı finansal tablolarının (bilanço ve kar/zarar hesapları) ana başlıklarının okunmasına oy çokluğuyla karar verilerek ana başlıkları okundu. Pay sahiplerince sorulan tüm sorular cevaplanmıştır. 2025 yılına ait Finansal Tabloların kabulüne ve tasdikine oyçokluğu ile karar verildi.

6. Yönetim Kurulu üyelerinin her biri Şirketin 2025 yılı faaliyetlerinden dolayı, sahip oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak, oy çokluğu ile ibra edilmiştir.

7. Şirket Yönetim Kurulu üye sayısının, 3'ü Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmak üzere toplam 8 üye olarak belirlenmesine ve seçilecek tüm Yönetim Kurulu Üyelerinin 3 yıl süre ile görev yapmaları ve Yönetim Kurulu Üyelerinin her birine aylık net 40.000,-TL huzur hakkı ödenmesine oyçokluğu ile karar verildi.

Mehmet Sami Yıldıran, Mehmet Ali Yıldıran, Dicle Volkan, Fırat Yıldıran, Yasin Yıldıran 'ın Yönetim Kurulu Üyeleri olarak, Yahya Erdan, Funda Bilgin ve Halim Ergün Türkoğlu'nun ise Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri olarak seçilmelerine oyçokluğu ile karar verildi.

8. Yönetim Kurulu'nun 2025 yılına ait kar payı dağıtım teklifi (8.339.100,-TL) oybirliği ile kabul edilmiştir.

9. Şirketimizin 2026 yılı dönemindeki mali tablo ve raporlarının denetlenmesi için ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ ANONİM ŞİRKETİ 'nin seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

10. 2025 yılında herhangi bir bağış ve yardım yapılmadığı bilgisi pay sahiplerine bildirildi. 2026 yılı faaliyet döneminde yapılacak bağışların üst sınırının 5.000.000,-TL olarak belirlenmesine; oyçokluğu ile karar verildi.

11. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan (1.3.6) sayılı kurumsal yönetim ilkesi kapsamında pay sahiplerine bu işlemlere ilişkin bilgi verildi.

12. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesi kapsamında gerçekleşen ve açıklanacak bir işlem bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verildi.

13. Sermaye Piyasası Kurulu'nun II- 17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 12/4 maddesi kapsamında, 2025 yılında Şirket'in 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatler bulunmadığı hususunda pay sahiplerine bilgi verildi.

14. Yönetim Kurulu Üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun 395 ve 396'nci maddeleri kapsamına giren hususlarda izin verilmesine; oybirliği ile karar verildi.

8. FAALİYET DÖNEMİ SONRASI GERÇEKLEŞEN ÖNEMLİ OLAYLAR

a) Şirket Hisseleri Geri Alım Programı:

Şirketimiz Yönetim Kurulu'nca 02 Ekim 2026 tarihinde; Sermaye Piyasası Kurulu'nun i-SPK.22.9 (19.03.2025 tarih ve 16/531 s.k.) sayılı İlke Kararı çerçevesinde; Şirketimiz paylarında başta küçük paydaşlarımız olmak üzere tüm paydaşlarımızın menfaatlerinin korunması ve sağlıklı fiyat oluşumuna katkıda bulunulması amaçları ile aşağıda belirtilen şartlarda bir pay geri alım programının başlatılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda,

- Pay geri alım programının işbu karar tarihinden itibaren 2026-2027 takvim yıllarını kapsayacak şekilde belirlenmesine,
- Pay geri alımı için ayrılabilecek azami fon tutarının 150.000.000,-TL (yüz elli milyon Türk Lirası) olarak belirlenmesine,
- Pay geri alımına konu olabilecek azami pay sayısının 37.500.000 (otuz yedi milyon beş yüz bin) adet olarak belirlenmesine,
- İş bu geri alım programının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayımlanmasına,

Karar verilmiştir.

Saygılarımızla,

Yönetim Kurulu