SERVET

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SERVET

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

YÖNETİM KURULU
ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

01.01.2026 – 30.09.2026 Dönemi

İÇİNDEKİLER

1. ŞİRKET PROFİLİ ... 3
1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ ... 3
1.2 ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE BİLGİLERİ ... 3
1.3 BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER ... 4
1.4 YÖNETİM KURULU ... 4
1.5 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ ... 5
1.6 YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ ... 6
1.7 KAR DAĞITIM POLİTİKASI ... 6
1.8 BAĞIŞ VE YARDIMLAR ... 8
1.9 GENEL KURUL BİLGİLERİ ... 19
2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR ... 8
2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER ... 8
2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK ... 9
2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ ... 9
2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ ... 9
2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ ... 10
2.6 KAĞITHANE FLATOFİS ... 10
2.7 ALTINORAN STARİUM AVM ... 10
2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ ... 11
2.9 İŞ MODERN AMBARLI ... 11
2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS ... 11
3. BAĞLI ORTAKLILAR & İŞTİRAKLER ... 11
3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH ... 11
3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş. ... 12
3.2.1 EYÜP FLATOFİS ... 13
3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ ... 13
3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA ... 13
3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI ... 14
3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ ... 14
3.2.6 İŞ MODERN AMBARLI ... 14
4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER ... 15
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER ... 18
5.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ ... 18
5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ ... 18
5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER ... 18
5.4 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER ... 23
6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR ... 24
6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU ... 24
6.2 KAR-ZARAR TABLOSU ... 26
6.3 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ ... 29

1. ŞİRKET PROFİLİ

1.1 ŞİRKET BİLGİLERİ

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

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

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

Şirketin iletişim bilgileri aşağıdaki gibidir:

Merkez Adresi	:	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No: 36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	:	+90 212 310 5410-2716
Faks	:	+90 212 258 2499
Web Sitesi	:	www.servetgyo.com.tr
E-posta Adresi	:	investorrelations@servetgyo.com.tr

1.2 ORTAKLIK YAPISI VE SERMAYE BİLGİLERİ

Şirketimizin 30.06.2026 tarihli ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Ünvanı	Pay Grubu	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)
Avni Çelik	A	63.142.261	1,94
Avni Çelik	B	1.290.982.739	39,73
Ayşe Sibel Çelik	B	487.500.000	15,00
Ahmet Çelik	B	243.750.000	7,50
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	B	243.750.000	7,50
Şenay Çelik	B	121.875.000	3,75
Diğer	B	799.000.000	24,58
TOPLAM	**A-B**	**3.250.000.000**	**100.00**

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

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

Sermaye Bilgileri

Ödenmiş Sermaye	3.250.000.000
Kayıtlı Sermaye	16.250.000.000

1.3 BAĞLI ORTAKLIK VE İŞTİRAKLERE İLİŞKİN BİLGİLER

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

1.4 YÖNETİM KURULU

Şirketimizin 30.06.2026 tarihli Yönetim Kurulu üyelerine ilişkin bilgi aşağıda sunulmuştur.

Adı Soyadı	Unvanı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Görev Bitiş Süreleri
Avni Çelik	Yönetim Kurulu Başkanı	İcrada Görevli Değil	14.08.2028
Ahmet Çelik	Yönetim Kurulu Başkan Vekili	İcrada Görevli	14.08.2028
Dursun Yaşar Çamurali	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Görevli	14.08.2028
Rıdvan Çabukel	Yönetim Kurulu Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.08.2028
Bahattin Işık	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.08.2028
Mehmet Lütfi Arslan	Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi	İcrada Görevli Değil	14.08.2028

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

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

Bu kapsamda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 05.08.2026 tarih ve 47/1436 sayılı toplantısında, söz konusu adaylar hakkında herhangi bir olumsuz görüş bildirilmemesine karar verilmiş olup, anılan karar ve ilgili bildirim 11.08.2026 tarihinde Şirketimize iletilmiştir. Sayın Bahattin Işık ve Sayın Mehmet Lütfi Arslan'ın Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atamaları 17.08.2026 tarih ve 11645 sayıl Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil ve ilan edilmiştir.

1.5 YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

DENETİMDEN SORUMLU KOMİTE

Denetimden sorumlu komite görev ve çalışma esasları Yönetim Kurulu'nun 03.04.2012 tarih ve 53 sayılı kararı ile kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Denetimden Sorumlu Komite Şirketin finansal raporlama, iç kontrol, risk yönetimi, iç denetim ve bağımsız denetim süreçlerinin etkinliğini gözetir ve yönetim kuruluna destek sağlar.

Denetimden Sorumlu Komite, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan'dan oluşmakta olup, Sn. Bahattin Işık komite başkanı ve Sn. Mehmet Lütfi Arslan komite üyesi olarak görev yapmaktadır.

Denetimden Sorumlu Komite Çalışma Esasları için bakınız: Denetimden Sorumlu Komite | Servet GYO

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan'dan oluşmakta olup, Sn. Bahattin Işık komite başkanı ve Sn. Mehmet Lütfi Arslan komite üyesi olarak görev yapmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi Çalışma Esasları için bakınız: Riskin Erken Saptanması Komitesi | Servet GYO

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

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

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketimizin Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan, Yönetim Kurulu Üyesi ve Sn. Rıdvan Çabukel'den oluşmakta olup, Sn. Mehmet Lütfi Arslan komite başkanı olarak görev yapmaktadır.

Kurumsal Yönetim Komitesi Çalışma Esasları için bakınız: Kurumsal Yönetim Komitesi | Servet GYO

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK KOMİTESİ

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

Sürdürülebilirlik Komitesi, Şirketimizin Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dursun Yaşar Çamurali, Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Rıdvan Çabukel, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Bahattin Işık ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Mehmet Lütfi Arslan'dan oluşmakta olup, Sn. Dursun Yaşar Çamurali Komite Başkanı olarak görev yapmaktadır.

Sürdürülebilirlik Komitesi Çalışma Esasları için bakınız: Sürdürülebilirlik Komitesi | Servet GYO

1.6 YATIRIMCI İLİŞKİLER BÖLÜMÜ

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

	Coşkun Günaydı - Muhasebe Yönetmeni
Adres	Sinpaş Plaza Barbaros Bulvarı Yenidoğan Sok. No: 36 Darphane Beşiktaş İstanbul
Telefon	+90 212 310 27 00 PBX – (**5410**)
Faks	+90 212 258 24 99
E-posta	investorrelations@servetgyo.com.tr

Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak görev yapmakta olan Sayın Ayşe Ata, 17.09.2026 itibarıyla görevinden ayrılmıştır. Sermaye piyasası mevzuatında öngörülen nitelikleri haiz yeni bir Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi atanarak göreve başlayıncaya kadar, yatırımcı ilişkileri faaliyetlerinin kesintisiz şekilde yürütülmesini teminen, Şirketimiz Muhasebe Yönetmeni Sayın Coşkun Günaydı'nın Yatırımcı İlişkileri Bölümü bünyesinde geçici olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir. Yatırımcı İlişkileri | Servet GYO

1.7 KURUMSAL POLİTİKALARIMIZ

Şirketimizin kurumsal politikaları, şeffaflık ve hesap verebilirlik ilkeleri doğrultusunda kurumsal internet sitemizde yayımlanarak paydaşlarımızın ve kamuoyunun erişimine sunulmaktadır. İlgili politika ve prosedürlere aşağıdaki bağlantılardan ulaşılabilmektedir:

- ✓ Bilgilendirme Politikası
- ✓ Ücretlendirme Politikası
- ✓ Bağış Politikası
- ✓ Sürdürülebilirlik Politikaları
- ✓ Bilgi Sistemleri Güvenliği Prosedürü ve Politikası

1.8 KAR DAĞITIM POLİTİKASI

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

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

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

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

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

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

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

*25.06.2026 ve 26.10.2026 hak kullanım tarihli nakit kâr payı ödemeleri gerçekleştirilmiştir.

1.9 BAĞIŞ VE YARDIMLAR

- ✓ Şirketimizin **30.09.2026** tarihi itibarıyla yapmış olduğu toplam bağış ve yardım tutarı **7.381.525-TL**'dir. Bağış Politikası

2. PORTFÖYDEKİ VARLIKLAR

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

Şirketimizin portföyünde; Ofis, Depo ve AVM kullanımına haiz kiralama amaçlı ticari alanlardan oluşan 10 adet gayrimenkulü bulunmaktadır. Yine Ofis ve Apart niteliğinde satışı devam eden gayrimenkul projesi ile Eğitim Tesisi kullanımına haiz inşaatı devam eden gayrimenkul projesi bulunmaktadır. Şirketimiz portföyündeki gayrimenkuller ve projelerle ilgili değerleme raporları Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olup, değerleme tarihi 05.01.2026'tIr. Söz konusu varlıklarla ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir.

2.1 DEPOSİTE OUTLET CENTER



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer alan Deposite Outlet ve Depo Merkezi, indirim sunan seçkin markaların outlet mağazalarıyla, her kata kamyon ulaşımı sağlanmış 24 saat güvenlikli depoların bir arada bulunduğu kapsamlı bir binadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli-2 Mahallesi, 480 ada, 7 parsel üzerinde 97.955 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %100 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %88'dir.

2.2 DEPOSİTE A-7 BLOK



İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde yer almaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi 479 ada, 1 parsel üzerinde 23.505 m2 kapalı alana sahiptir. Bina %48,65 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %84,5'dir.

2.3 ÇELİK & TÖRÜN ENDÜSTRİ MERKEZİ



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

2.4 ÇELİK & ÖZER İŞ MERKEZİ



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

2.5 ÇELİK & TÜZÜN LOJİSTİK MERKEZİ



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

2.6 KAĞITHANE FLATOFİS



İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi' nde yer alan Kağıthane Flatofis İş Merkezi 5 bodrum, zemin, 4 normal ve 1 çatı katından oluşmaktadır. Taşınmaz Kağıthane İlçesi Çağlayan Mahallesi 0 ada, 110 parsel üzerinde 19 adet bağımsız bölüme sahiptir. Bina %50,00 oranında Şirketimize aittir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %93'tür.

2.7 ALTINORAN STARİUM AVM



Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır, 96 adet bağımsız bölümdür. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde 26.701 m2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %90'dır.

2.8 ALTINORAN EĞİTİM PARSELİ



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

2.9 İŞ MODERN AMBARLI



İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, 6 Ada, 24 Parsel'de yer alan İş Modern Ambarlı İş Merkezinde 18 adet bağımsız bölüm kiralama amacıyla şirketimizin portföyünde yer almaktadır. Gayrimenkulün güncel doluluk oranı; %98' dir.

2.10 FİNANSŞEHİR FLATOFİS



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

3. BAĞLI ORTAKLILAR & İŞTİRAKLER

3.1 OSWE REAL ESTATE GMBH

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

Aralık 2021 tarihinde Oswe Real Estate GmbH'ın ("Oswe") 2.000.000 EUR olan sermayesinin %20'sine denk gelen 400.000 EUR nominal bedelli 400.000 adet Oswe hissesi toplam 546.000.000 TL bedelle Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye satılmıştır. Anılan sözleşme çerçevesinde; satışa konu "Oswe" hisseleri için geri alım opsiyonu da tanımlanmıştır. 29.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, geri alım opsiyonu kullanılmak suretiyle hisselerin tamamı geri alınmıştır. Ayrıca, 18.12.2023 tarihli Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda açıklandığı üzere, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş. Oswe'nin %100 oranında iştiraki haline gelmiştir.

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

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

NECKERMANN AREAL

Şirketimizin 13 Şubat 2020 tarihinde Kamuoyunu Aydınlatma Platformunda da açıkladığı üzere,



Oswe Real Estate GMBH şirketinin portföyünde yer alan gayrimenkullerin kısmen (106.774 m2 arsa üzerinde 183.306 m2 kapalı alan) satışına ilişkin bir sözleşme imzalanmış olup, satış bedeli toplam 176.082.200 EURO' dur. Satış işlemi 2020 yılı içerisinde gerçekleşmiş ve satış tutarının tamamı alıcıdan tahsil edilmiştir. Oswe'nin portföyünde kalan 107.604 m^2 gayrimenkullerde kiralama işlemleri devam etmektedir.

3.2 GÜNEY İSTANBUL GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

Şirketimiz, 10.06.2021 tarihinde Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret A. Ş.'den kısmi bölünme yoluyla kurulmuş olan Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret 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.

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir.

Güney İstanbul'un portföyünde yer alan gayrimenkuller ile ilgili özet bilgiler aşağıdaki gibidir:

3.2.1 EYÜP FLATOFİS



İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde 115.402,48 m^2 kapalı alana sahiptir. Gayrimenkuller %100,00 oranında şirketindir.

3.2.2 İŞ MODERN İKİTELLİ



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

3.2.3 SİNPAŞ MERKEZ PLAZA



İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m^2'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir.

3.2.4 BEŞİKTAŞ ARSASI – Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A. Ş.

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 144 Parselde tamamına sahip olduğu toplam mülkiyeti 1.349,25 m2 alanlı arsa için Sinpaş GYO A.Ş. ile "Düzenlenme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" imzalanmıştır. Diğer arsa sahibi ve bu sözleşmenin diğer tarafı Gerçek Otomobilcilik Sanayi ve Ticaret A.Ş.'dir. "Gerçek Oto" arsası, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 55 Pafta, 1463 Ada, 155 Parsel temsil ettiği toplam mülkiyeti 2.447,16 m2'dir. Sözleşmeler uyarınca proje kapsamında iş bu taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine ilişkin inşa ve ikmal edilecek yapılardaki Şirketimiz payının %60 olarak belirlenmiştir. Diğer yandan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 12.06.2026 tarih ve 2026-SPK-003 sayılı rapor hazırlanmıştır. (https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1616942)

3.2.5 ÇELİK & YENAL İŞ MERKEZİ



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

3.2.6 İŞ MODERN AMBARLI



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



İş Modern Ambarlı



Finansşehir Flatofis



Sefaköy Boulevard

4. EKONOMİK VE SEKTÖREL GELİŞMELER

Küresel Ekonomi

Jeopolitik gelişmeler ile enerji fiyatları ve tedarik zincirlerinde süregelen arz yönlü sıkıntılar, küresel iktisadi faaliyet görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta; küresel büyümedeki zayıf ve kırılgan seyir devam etmektedir. Yapay zekâ ve teknoloji yatırımları küresel büyümeye olumlu katkı sağlayarak jeopolitik gelişmelerin olumsuz etkilerini bir miktar sınırlasa da dış talep görünümündeki ılımlı seyir korunmaktadır. Bu çerçevede, Türkiye'nin 2026 yılı için bir önceki rapor dönemine %1,6 oranında büyüyeceği, 2027 yılında ise %2,5 seviyesinde gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Küresel ölçekte gerçekleşen ve beklenen enflasyon oranlarının birçok ülkede yüksek seyrini koruması ve enerji fiyatlarındaki oynaklık, gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının sıkı ve temkinli para politikası duruşlarını sürdürmelerine neden olmaktadır.

Türkiye Ekonomisi

2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,5 oranında büyüyen Türkiye ekonomisinde, ikinci ve üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler iktisadi faaliyetin ılımlı seyrettiğine ve yurt içi talep koşullarının dezenflasyon sürecine verdiği desteğin belirginleştiğine işaret etmektedir.

Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE), Temmuz 2026'da yıllık %31,75 olarak gerçekleşmesinin ardından, dezenflasyon sürecinin devamıyla birlikte Eylül 2026 itibarıyla yıllık %29,73 seviyesine gerilemiştir Bu gelişmeler ve ithalat fiyatları ile gıda enflasyonu varsayımlarındaki güncellemeler doğrultusunda TCMB, 2026 yıl sonu enflasyon tahminini %26'dan **%28**'e yükseltmiş; 2027 yıl sonu tahminini %15 ve 2028 yıl sonu tahminini %9 olarak korumuştur.

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), Haziran, Temmuz ve 10 Eylül 2026 tarihli Para Politikası Kurulu (PPK) toplantılarında politika faizi olan bir hafta vadeli repo ihale faiz oranını %37 düzeyinde sabit bırakmıştır. Gecelik borç verme ve borçlanma faiz oranları da sırasıyla %40 ve %35,5 seviyelerinde korunmuştur. TCMB ayrıca parasal aktarım mekanizmasını desteklemek ve makrofinansal istikrarı güçlendirmek amacıyla kredi büyümesine dayalı zorunlu karşılık sınırlarını sıkılaştırmış ve yabancı para zorunlu karşılıklarda sadeleşme adımları atmıştır. Sıkı parasal duruşun etkisiyle Türk lirası mevduat payı %62 seviyesine ulaşırken, ticari ve bireysel kredi büyüme hızları yavaşlamıştır.

Gayrimenkul Sektörü

2026 yılının ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), bir önceki çeyreğe göre %5,5 oranında, geçen yılın aynı çeyreğine göre ise nominal olarak %29,4 oranında artarken, reel olarak %2,2 oranında azalmıştır. Aynı dönemde Türkiye genelinde Dükkân Fiyat Endeksi (DFE) çeyreklik bazda %5,4, yıllık bazda ise nominal %29,2 oranında artmış (reel olarak %2,4 azalış); Ofis Fiyat Endeksi (OFE) ise çeyreklik bazda %6,0, yıllık bazda nominal %30,6 oranında artış (reel olarak %1,3 azalış) kaydetmiştir.

Üç büyük il incelendiğinde, 2026 yılı ikinci çeyreğinde ticari gayrimenkul fiyatları bir önceki çeyreğe göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %5,3, %6,4 ve %5,0 oranlarında yükselirken; yıllık bazda nominal artışlar Ankara'da %32,5, İstanbul'da %27,8 ve İzmir'de %25,7 olarak gerçekleşmiştir. Alt kırılımlarda ise yıllık nominal artışlar İstanbul'da dükkân fiyatlarında %26,6 ve ofis fiyatlarında %31,4; Ankara'da dükkân fiyatlarında %30,4 ve ofis fiyatlarında %38,7; İzmir'de ise dükkân fiyatlarında %25,9 ve ofis fiyatlarında %24,6 düzeyinde kaydedilmiştir.

Türkiye Ekonomisi – Ekonomik Veriler

Büyüme

- ✓ GSYH 2026 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,3 oranında büyüme kaydetmiştir.
- ✓ Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,1 oranında artmıştır.
- ✓ İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 1,6 oranında, tarım sektörü yüzde 13,3 oranında ve sanayi sektörü yüzde 2,4 oranında büyüme kaydetmiştir.
- ✓ Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 0,6 oranında artarken özel tüketim yüzde 3,5 oranında artmış, kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,8 oranında azalmıştır.
- ✓ Net ihracatın büyümeye katkısı ise 0,6 puan olmuştur.
- ✓ Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2026 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 0,9 oranında azalırken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 1,6 oranında artmıştır.
- ✓ Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 2,3 puan olurken, kamu tüketimi büyümeye negatif 0,2 puan etki etmiştir.

İstihdam

- ✓ 27 Ekim 2026 tarihinde açıklanan işgücü istatistiklerine göre işsizlik oranı 2026 yılı Eylül ayında yüzde 8,4 seviyesinde gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 445 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,3 oldu.
- ✓ İşgücü 35 milyon 412 bin kişi, işgücüne katılım oranı yüzde 52,7 oldu.

Mevsim etkilerinden arındırılmamış veriler dikkate alındığında;

- ✓ İşgücü 35 milyon 729 bin kişi, işgücüne katılım oranı ise yüzde 53,2 olarak gerçekleşti.
- ✓ İstihdam edilenlerin sayısı 32 milyon 681 bin kişi, istihdam oranı ise yüzde 48,7 olarak gerçekleşti.
- ✓ Bu gelişmeler neticesinde mevsim etkilerinden arındırılmamış işsizlik oranı yüzde 8,5 oldu.
- ✓

Enflasyon

- ✓ 2026 yılı Eylül ayında TÜFE yüzde 1,84 oranında artmıştır. Eylül ayındaki gelişmeyle birlikte yıllık enflasyon bir önceki aya kıyasla 1,78 puan azalarak yüzde 29,73 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yüzde 2,79 oranında artan Ulaştırma grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicisi olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,49 puan olarak kaydedilmiştir.
- ✓ Yüzde 2,71 oranında artan Konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun temel belirleyicilerinden bir diğeri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,33 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yüzde 14,19 oranında artan Eğitim hizmetleri grubu fiyatları Eylül ayı enflasyonunun diğer temel belirleyicilerinden biri olmuştur. Grubun enflasyona katkısı 0,30 puan olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Yıllık enflasyona en büyük etki 6,73 puanla Gıda ve alkolsüz içecekler, 5,96 puanla Ulaştırma ve 4,84 puanla Konut, su, elektrik, gaz ve diğer yakıtlar gruplarından gelmiştir.
- ✓ C endeksi, (enerji, gıda, içecek, tütün, altın hariç TÜFE) Eylül ayında yüzde 2,14 oranında artmıştır. Çekirdek enflasyonun ana alt kalemlerinden Temel mallar grubu fiyatları yüzde 2,11 oranında artarken, Hizmet grubu fiyatları yüzde 2,15 oranında yükselmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyon yıllık artış oranı yüzde 28,70 olarak gerçekleşmiştir. Temel mallar grubu yıllık fiyat artışı yüzde 15,90, Hizmet grubu yıllık fiyat artışı ise yüzde 37,65 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Çekirdek enflasyonun 12 aylık ortalama değişim oranı 0,32 puan azalarak yüzde 30,15 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- ✓ Yİ-ÜFE Eylül ayında yüzde 2,07 oranında artmış ve Yİ-ÜFE yıllık artış oranı yüzde 27,38 olarak gerçekleşmiştir.
- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen İmalat endeksi Eylül ayında yüzde 2,32 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 29,09 olarak gerçekleşmiştir.

- ✓ Sanayinin dört ana sektöründen Elektrik, gaz ve buhar fiyatları ise Eylül ayında yüzde 0,97 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 8,67 oranında artış göstermiştir.
- ✓ Ana sanayi gruplarından Ara malı fiyatları Eylül ayında yüzde 2,04 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre ara malı fiyatlarında yüzde 28,11 oranında yükseliş kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise Eylül ayında yüzde 3,55 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 30,82 oranında artış kaydedilmiştir.
- ✓ Enerji fiyatları ise Ağustos ayında yüzde 6,99 oranında artmıştır. Bir önceki yılın aynı ayına göre enerji fiyatlarında yüzde 27,33 oranında artış kaydedilmiştir.

Konut ve İş Yeri Satış İstatistikleri, Eylül 2026

Gösterge	Konut 2025 (adet)	Konut 2026 (adet)	Değişim	İş yeri 2025 (adet)	İş yeri 2026 (adet)	Değişim
Eylül toplam satış	**156.918**	**142.390**	**%9,3 ↓**	**18.028**	**17.345**	**%3,8 ↓**
İlk el satış	49.608	51.519	%3,9 ↑	5.112	5.789	%13,2 ↑
İkinci el satış	107.310	90.871	%15,3 ↓	12.916	11.556	%10,5 ↓
İpotekli satış	22.264	23.397	%5,1 ↑	496	683	%37,7 ↑
Diğer satış	134.654	118.993	%11,6 ↓	17.532	16.662	%5,0 ↓
Ocak–Eylül toplam satış	**1.177.125**	**1.092.919**	**%7,2 ↓**	**142.798**	**135.543**	**%5,1 ↓**

Gösterge	Eylül 2026	Yıllık değişim	Ocak–Eylül 2026	Yıllık değişim
Yabancılara konut satışı (adet)	**2.167**	**%9,9 ↑**	**15.308**	**%4,3 ↓**

Eylül ayında yabancılara yapılan satışların toplam konut satışları içindeki payı **%1,5** oldu.

En fazla konut satışı **388 adetle Rusya Federasyonu**, **166 adetle Irak** ve **162 adetle Almanya** vatandaşlarına yapıldı.

Konut ve İş Yeri Fiyat Endeksleri – Eylül 2026

Konut Fiyat Endeksi Eylül 2026 için yayımlanmıştır. İş yeri fiyatlarını izleyen **Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi üç aylık** yayımlandığından, 30 Ekim 2026 itibarıyla son açıklanan veri **2026 ikinci çeyreğine** aittir.

Gösterge Türkiye	Dönem	Endeks (2023=100)	Önceki döneme göre nominal değişim	Önceki yılın aynı dönemine göre nominal değişim	Yıllık reel değişim
Konut Fiyat Endeksi	**Eylül 2026**	**239,4**	**Aylık %1,2 ↑**	**%22,3 ↑**	**%5,7 ↓**
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi	**2026 II. çeyrek**	**253,2**	**Çeyreklik %5,5 ↑**	**%29,4 ↑**	**%2,2 ↓**
Dükkan Fiyat Endeksi	2026 II. çeyrek	254,9	Çeyreklik %5,4 ↑	%29,2 ↑	%2,4 ↓
Ofis Fiyat Endeksi	2026 II. çeyrek	244,2	Çeyreklik %6,0 ↑	%30,6 ↑	%1,3 ↓

Üç Büyük İlde Fiyat Değişimleri:

Bölge	Konut: Eylül 2026 / Ağustos 2026	Konut: Eylül 2026 / Eylül 2025	Ticari gayrimenkul: 2026 II. çeyrek / I. çeyrek	Ticari gayrimenkul: 2026 II. çeyrek / 2025 II. çeyrek
Türkiye	**%1,2 ↑**	**%22,3 ↑**	**%5,5 ↑**	**%29,4 ↑**
İstanbul	%2,0 ↑	%26,8 ↑	%5,3 ↑	%27,8 ↑
Ankara	%0,1 ↑	%22,0 ↑	%6,4 ↑	%32,5 ↑
İzmir	%1,0 ↑	%21,0 ↑	%5,0 ↑	%25,7 ↑

Kaynak: TÜİK, TCMB, T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı.

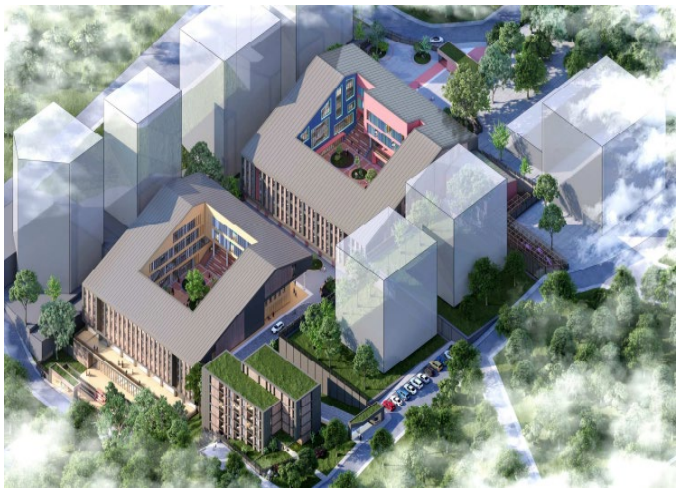
5. FAALİYETLERLE İLGİLİ GELİŞMELER

5.1 SEFAKÖY BOULEVARD PROJESİ



Şirketimiz ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Şehit Özgür Güven Caddesi 13222,13223 nolu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Projenin brüt inşaat alanı 87.938 m² dir. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55'tir. Satılabilir alanı 53.671 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. Haziran 2025 itibarıyla inşaat tamamlanmıştır. Teslimler devam etmektedir.

5.2 ANKARA DİKMEN OKUL PROJESİ



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

5.3 FAALİYETE İLİŞKİN DİĞER BİLGİLER

Şirketin Araştırma ve Geliştirme Çalışmaları ile Bunların Sonuçlarına İlişkin Bilgiler

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

Şirketin İç Kontrol Sistemi ve İç Denetim Faaliyetleri Hakkında Bilgiler

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

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

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

Mevzuat Hükümlerine Aykırı Uygulamalar Nedeniyle Şirket ve Yönetim Organı Üyeleri Hakkında Uygulanan İdari veya Adli Yaptırımlara İlişkin Açıklamalar

Herhangi bir idari veya adli yaptırım yoktur.

Faaliyet Döneminin Sona Ermesinden Sonra Meydana Gelen Olaylara İlişkin Açıklamalar

Yoktur.

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 itibariyle mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle Şirket ve Yönetim Kurulu Üyeleri hakkında uygulanan idari ve adli yaptırım bulunmamaktadır.
- Hesap dönemi içerisinde başlamış veya devam eden herhangi bir kamu (vergi) denetimi veya bir özel denetim bulunmamaktadır.
- Faaliyet döneminde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde (III-48.1) herhangi bir değişiklik olmamıştır.

5.4 GENEL KURUL BİLGİLERİ

Şirketimizin 18 Haziran 2026 Perşembe günü, saat 16:00'da Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36 Sinpaş Plaza, Beşiktaş, İstanbul adresinde gerçekleştirilen 2025 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı'nda alınan kararlar, İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü tarafından ***23.06.2026 tarihinde tescil edilmiş olup, 11607 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.***

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 18 HAZİRAN 2026 TARİH, SAAT 16:00'DA YAPILAN 2025 YILINA AİT OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI

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

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

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

Şirket'in Türk Ticaret Kanunu'nun 1527'inci maddesinin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Elektronik Genel Kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu Başkanı Sn. **Dr. Avni Çelik** adına vekaleten hazırda bulunan Sayın **Ahmet Çelik** tarafından, Elektronik Genel Kurul Sistemini kullanmak üzere "Merkezi Kayıt Kuruluşu Elektronik Genel Kurul Sistemi Uzmanlığı Sertifikası" bulunan Sn. Ahmet Coşkuner atandı. Gerek kanun gerek esas sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun tespiti ile Bakanlık Temsilcisi tarafından toplantıya başlanmasına izin verildi. Toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçildi.

1) Verilen yazılı önerge doğrultusunda Toplantı Başkanlığına …… T.C. Kimlik Numaralı Sn. **Murat Parmakçı'**nın, Oy Toplama Memurluğuna ……... T.C Kimlik Numaralı Sn. **Rıdvan Çabukel'in,** Tutanak Yazmanlığına …… T.C. Kimlik Numaralı Sn. **Ayşegül Berrak Köten'**in seçilmesi ve Genel Kurul tutanaklarının imzalanması için Toplantı Başkanlığına yetki verilmesi oylamaya sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

Toplantı Başkanı Sn. **Murat Parmakçı** oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulundu. Gerek kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere, elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, olumsuz oy kullanacak pay sahiplerinin ise olumsuz oyu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtti.

2) **2025** yılı Yönetim Kurulu Faaliyet Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 79.199.758 red oyuna karşılık 2.457.997.516 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

3) **2025** yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Raporunun okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 79.199.758 red oyuna karşılık 2.457.997.516 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Raporun müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı.

4) **2025** yılı hesap dönemine ilişkin finansal tabloların okunmuş sayılması Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 210.000 red oyuna karşılık 2.536.987.274 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi. Finansal tabloların müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Finansal tablolar Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 210.000 red oyuna karşılık 2.536.987.274 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

5) **2025** yılı faaliyetlerinden elde edilen dönem kârından **198.000.000 TL, olağanüstü yedeklerden 802.000.000 TL** olmak üzere **toplam 1.000.000.000 TL** tutarında kâr payı dağıtılması ve söz konusu kâr payının 4 eşit taksit halinde;

1. Taksit kar payı ödemesinin 25.06.2026 tarihinde 250.000.000 TL,

2. Taksit kar payı ödemesinin 26.10.2026 tarihinde 250.000.000 TL,

3. Taksit kar payı ödemesinin 25.12.2026 tarihinde 250.000.000 TL,

4. Taksit kar payı ödemesinin 25.02.2027 tarihinde 250.000.000 TL

olarak gerçekleştirilmesine yönelik Yönetim Kurulu teklifinin müzakeresine geçildi. Söz alan olmadı. Teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 210.000 red oyuna karşılık 2.536.987.274 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

6) **2025** yılı içerisinde Yönetim Kurulu üyesi olarak görev yapmış olan yönetim kurulu üyelerinin **ayrı ayrı ibra** edilmeleri Genel Kurulun onayına sunuldu. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üyeleri ayrı ayrı **oy birliği ile ibra edildi.** (Yönetim kurulu üyeleri kendileri için yapılan oylamada oy kullanmadı.)

7) Verilen yazılı önerge doğrultusunda Yönetim Kurulu Başkanına aylık net **200.000-TL,** Yönetim Kurulu Başkan Vekiline aylık net **160.000-TL,** Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Dursun Yaşar Çamurali'ye aylık net **120.000 TL,** Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Rıdvan Çabukel'e aylık net **130.000 TL,** Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Hamdi Döndüren'e aylık net **50.000-TL,** Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Volkan Evcil'e aylık net **35.000-TL** huzur hakkı ödenmesi hakkındaki teklif Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 84.346.271 adet ret oyuna karşılık 2.452.851.003 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

8) Yönetim Kurulu üyelerine Türk Ticaret Kanunu'nun **395.** ve **396.** maddeleri kapsamında izin verilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların oy birliği ile kabul edildi.

9) **2025** yılında yapılan bağışlar hakkında Genel Kurula bilgi verildi. Tamamı vakıflar, dernekler ve diğer kurumlar olmak üzere Şirket'in **2025** yılı içerisinde yaptığı nakdi bağış ve yardımların toplamının **10.365.500,00 TL** olduğu Genel Kurulun bilgisine sunuldu. Verilen yazılı önerge doğrultusunda **2026** yılı bağışları için üst sınırın, Şirketin **31.12.2025** tarihli konsolide mali tablolarında yer alan aktif toplamının **%1**'i olarak belirlenmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 84.346.271 adet ret oyuna karşılık 2.452.851.003 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

10) Sermaye Piyasası Kurulunun **II-17.1** sayılı *Kurumsal Yönetim Tebliği* ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin **1.3.6** numaralı maddesinde belirtilen işlemler hakkında Genel Kurula bilgi verildi.

11) Sermaye Piyasası Kurulu **II-17.1** sayılı *Kurumsal Yönetim Tebliği* **12.** maddesinin **4.** fıkrası kapsamında üçüncü kişiler lehine verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir veya menfaatlere ilişkin Genel Kurula bilgi verildi.

12) **2026** yılı finansal raporlarını denetlemek üzere Yönetim Kurulu tarafından bir yıl için önerilen MERSİS numarası 0080070234500001, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nün 165218 sicil numarasında kayıtlı olan **Arsen Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.**'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesi Genel Kurulun onayına sunuldu. Katılanların 317.875 adet ret oyuna karşılık 2.536.879.399 adet kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile kabul edildi.

13) Dilek ve öneriler maddesine geçildi. Söz alan olmadı. Servet GYO Yönetim Kurulu Üyesi Sn. **Ahmet Çelik** toplantıya katılanlara yönetim kurulu adına teşekkür etti. Gündemde görüşülecek başka bir madde bulunmadığından toplantı başkanı saat: **16:44'de** toplantıyı sonlandırdı. İşbu tutanağı toplantı mahallinde **3** nüsha olarak genel kurulun huzurunda tanzim edilerek okundu ve imza edildi. **18 Haziran 2026 Perşembe.**

Bakanlık Temsilcisi	**Toplantı Başkanı**	**Oy Toplama Memuru**	**Tutanak Yazmanı**
Şehval Kırık	Murat Parmakçı	Rıdvan Çabukel	Ayşegül Berrak Köten



İş Modern Ambarlı



Finansşehir Flatofis



Sefaköy Boulevard



Deposite Alışveriş Merkezi



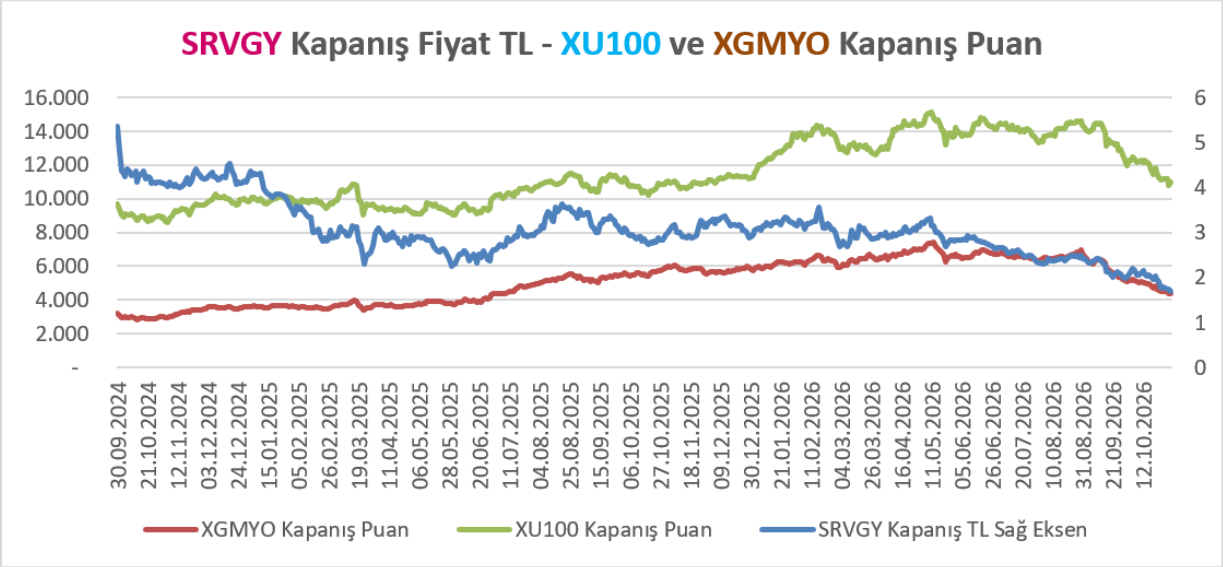
Çelik & Törün Endüstri Merkezi

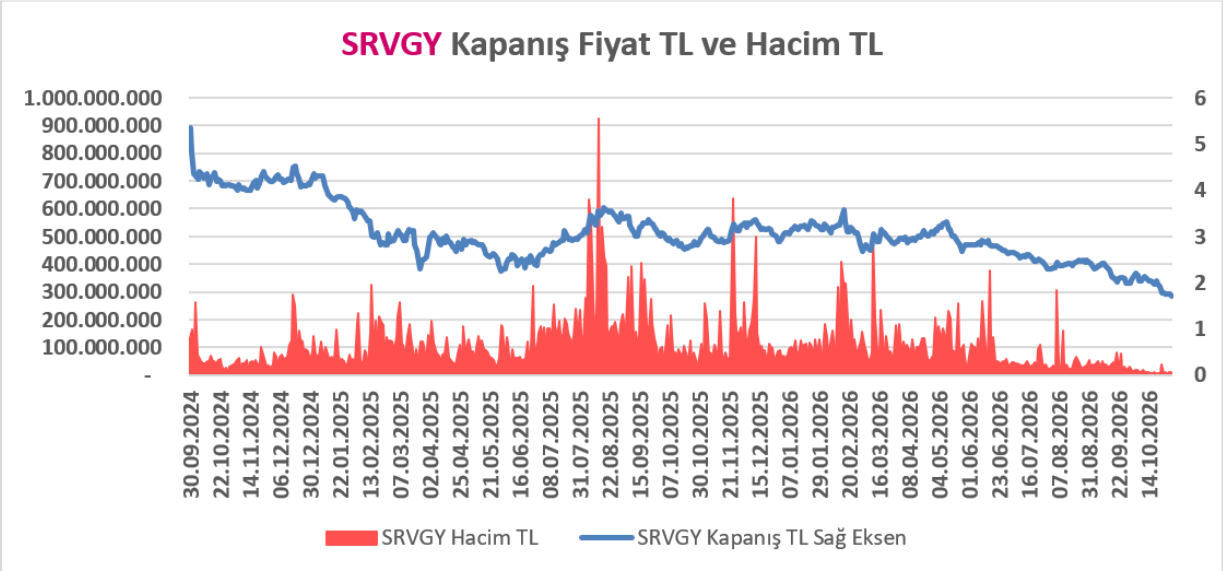


Çelik & Özer İş Merkezi

5.5 HİSSE SENEDİ PERFORMANSINA İLİŞKİN BİLGİLER

2013 Yılı Nisan ayında 0,04 TL fiyatla halka arz edilen Şirketimiz hisselerinin 3**0.09.2026** tarihli borsa kapanış fiyatı 2,00 TL olarak gerçekleşmiştir. **SRVGY** hisse fiyatının **BİST 100 (XU100)** ve **BİST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO)** performansıyla karşılaştırması aşağıdaki grafikte sunulmuştur.





6. KARŞILAŞTIRMALI FİNANSAL TABLOLAR

6.1 FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**5.065.598.509**	**5.578.617.368**
Nakit ve nakit benzerleri	4	83.638.886	21.413.173
Finansal yatırımlar		722.845.544	1.111.049.942
Ticari alacaklar		209.941.891	465.428.175
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	*10*	*117.639.789*	*114.766.164*
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		*92.302.102*	*350.662.011*
Diğer alacaklar		3.972.446	653.928
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	*10*	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*3.972.446*	*653.928*
Stoklar	5	3.398.984.757	3.827.231.482
Peşin ödenmiş giderler		643.055.664	64.331.557
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*10*	*609.256.770*	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		*33.798.894*	*64.331.557*
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	31.046
Diğer dönen varlıklar		3.159.321	88.478.065
Duran Varlıklar		**55.040.918.556**	**55.978.102.104**
Diğer alacaklar		984.282	1.223.632
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		*984.282*	*1.223.632*
Stoklar	5	1.986.802.947	893.537.683
Finansal Yatırımlar		1.559.080	1.559.080
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6	53.005.181.006	55.050.397.310
Maddi duran varlıklar		34.079.458	27.153.931
Kullanım Hakkı Varlıkları		6.151.420	3.141.686
Maddi olmayan duran varlıklar		996.870	1.088.782
- *Şerefiye*		-	-
- *Diğer Maddi Olmayan Duran Valıklar*		*996.870*	*1.088.782*
Peşin ödenmiş giderler		5.163.493	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		*5.163.493*	-
Toplam Varlıklar		**60.106.517.065**	**61.556.719.472**

FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**2.228.210.670**	**1.537.437.337**
Kısa vadeli borçlanmalar		-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	4	735.864.963	436.758.529
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları		*603.620.047*	*85.069.581*
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı		*132.244.916*	*351.688.948*
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	4	1.203.462	2.193.269
Ticari borçlar		257.148.313	345.392.171
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*10*	*94.680.814*	*57.235.652*
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		*162.467.499*	*288.156.519*
Diğer borçlar	4	1.013.361.042	347.019.328
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	*10*	*905.398.799*	*212.477.593*
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		*107.962.243*	*134.541.735*
Ertelenmiş Gelirler		211.973.084	398.267.446
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	*10*	-	*196.215.921*
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		*211.973.084*	*202.051.525*
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		4.145.619	4.287.749
Dönem karı vergi yükümlülüğü		878.965	-
Kısa vadeli karşılıklar		3.623.381	3.504.302
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		*3.623.381*	*3.504.302*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar		-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.841	14.543
Uzun vadeli yükümlülükler		**13.436.586.665**	**13.572.404.853**
Uzun vadeli borçlanmalar	4	329.036.776	499.391.807
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar		*188.916.502*	*305.569.048*
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar		*140.120.274*	*193.822.759*
Uzun vadeli kiralama işlemleri	4	5.396.801	-
Ticari borçlar		485.848.784	520.123.765
- İlişkili taraflara ticari borçlar	*10*	*485.848.784*	*520.123.765*
Diğer borçlar	4	25.218.966	43.212.755
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*25.218.966*	*43.212.755*
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.144.837	1.566.761
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		*1.144.837*	*1.566.761*
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		12.589.940.501	12.508.109.765
Özkaynaklar	**8**	**44.441.719.730**	**46.446.877.282**
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		**32.878.341.634**	**34.648.259.271**
Ödenmiş sermaye		3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.870.025.776	2.870.025.776
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)		41.845.474	41.845.474
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(2.803.104)	(3.087.863)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		*(2.803.104)*	*(3.087.863)*
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		901.408.000	1.384.472.842
-Yabancı para çevrim farkları		*901.408.000*	*1.384.472.842*
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		809.152.950	809.152.950
Geçmiş yıl karları	8	25.230.603.838	22.145.229.100
Net dönem karı		(221.891.300)	4.150.620.992
Kontrol gücü olmayan paylar		**11.563.378.096**	**11.798.618.011**
Toplam kaynaklar		**60.106.517.065**	**61.556.719.472**

6.2 KAR veya ZARAR ve DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

Şirketimizin **01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026** dönemi konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Temmuz - 30 Eylül 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		1.822.250.802	2.245.821.194	553.665.398	1.401.331.696
Satışların Maliyeti (-)		(848.480.777)	(941.167.077)	(336.782.362)	(718.279.320)
BRÜT KAR / (ZARAR)		**973.770.025**	**1.304.654.117**	**216.883.036**	**683.052.376**
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		(4.245.899)	(3.342.662)	(1.544.120)	(999.205)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(220.050.786)	(198.481.774)	(83.426.049)	(80.100.989)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		9.219.807	11.766.116	3.216.567	1.543.368
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(30.495.799)	(38.386.022)	(20.227.259)	37.556.166
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		**728.197.348**	**1.076.209.775**	**114.902.175**	**641.051.716**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	196.644.884	(517.970)	51.134.508
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		(362.213.200)	-	(202.192.452)	-
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından/Zararlarından Paylar		-	-	-	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		**365.984.148**	**1.272.854.659**	**(87.808.247)**	**692.186.224**
Finansman Gelirleri		96.693.657	223.794.052	14.228.199	140.129.389
Finansman Giderleri (-)		(107.827.743)	(244.715.433)	(47.829.443)	(160.620.717)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	12	(395.017.200)	707.257.520	(68.805.993)	(249.270.513)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		**(40.167.138)**	**1.959.190.798**	**(190.215.484)**	**422.424.383**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		**(395.697.989)**	**(1.026.177.727)**	**(55.213.569)**	**(264.132.535)**
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(59.225.483)	-	8.680.408	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(336.472.506)	(1.026.177.727)	(63.893.977)	(264.132.535)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(435.865.127)**	**933.013.071**	**(245.429.053)**	**158.291.848**
DURDURULAN FAALİYETLER					
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		**(435.865.127)**	**933.013.071**	**(245.429.053)**	**158.291.848**
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(213.973.827)	500.804.922	(122.997.185)	125.228.818
-Ana Ortaklık Payları		(221.891.300)	432.208.149	(122.431.868)	33.063.030
Pay Başına Kazanç	9				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	**(0,0683)**	**0,1330**	**(0,0377)**	**0,0102**
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		284.759	(666.774)	(9.245)	(448.686)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Yabancı Para Çevrim Farkları		(513.880.592)	1.486.301.802	(94.324.875)	364.864.288
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		**(513.595.833)**	**1.485.635.028**	**(94.334.120)**	**364.415.602**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		**(949.460.960)**	**2.418.648.099**	**(339.763.173)**	**522.707.450**
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(244.789.577)	584.935.213	(128.639.592)	145.881.513
-Ana Ortaklık Payları		(704.671.383)	1.833.712.886	(211.123.581)	376.825.937

6.3 NAKİT AKIŞ TABLOSU

Şirketimizin **01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026** dönemi konsolide nakit akış tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
		1.01.2026	1.01.2025
		30.09.2026	30.09.2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**1.547.152.980**	**2.560.324.332**
Dönem karı/(zararı)		**(435.865.127)**	**933.013.071**
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**1.496.009.703**	**1.136.594.406**
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		751.350.109	85.190.765
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler		66.327.182	148.582.928
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(25.949.125)	(385.006)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(302.845)	3.501.108
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.949.673	6.989.827
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		395.697.989	1.026.177.727
Parasal Kayip Kazanç düzeltmeleri		(57.276.480)	(133.462.943)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		362.213.200	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		**548.829.040**	**490.947.686**
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		217.328.242	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		194.364	(76.835)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		648.347.925	(90.905.241)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		320.173.026	340.814.460
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		255.486.284	106.563.207
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(122.518.839)	1.149.523.868
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(583.887.600)	(170.169.866)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(186.294.362)	(844.801.907)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		**1.608.973.616**	**2.560.555.163**
Ödenen kıdem tazminatı		(200.586)	(230.831)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(61.620.050)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		**(197.281.828)**	**(2.259.326.325)**
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(6.335.166)	(93.866)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(191.337.044)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		390.382	(1.089.578.476)
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-	(1.169.653.983)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		**(1.282.855.823)**	**(308.971.107)**
Temettü Ödemesi		(1.055.696.592)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(186.405.915)	(158.745.055)
Ödenen faizler		(64.067.298)	(148.197.922)
Alınan Faiz		25.949.125	385.006
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.635.143)	(2.413.136)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**67.015.329**	**(7.973.100)**
YABANCI PARA ÇEVRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(601.067)	(3.691.475)
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi		(4.188.549)	(9.764.228)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		**62.225.713**	**(21.428.803)**
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**21.413.173**	**48.161.343**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		**83.638.886**	**26.732.540**

6.4 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

Şirketimizin **01 Ocak 2026 – 30 Eylül 2026** dönemi konsolide özkaynaklar değişim tablosu karşılaştırmalı olarak aşağıdaki gibidir:

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2026 itibarıyla Bakiye	**8**	**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(3.087.863)**	**1.384.472.842**	**809.152.950**	**22.145.229.100**	**4.150.620.992**	**34.648.259.271**	**11.798.618.011**	**46.446.877.282**
Transferler		-	-	-	-	-	-	4.141.071.330	(4.150.620.992)	(9.549.662)	9.549.662	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	-	(1.055.696.592)	-	(1.055.696.592)	-	**(1.055.696.592)**
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	**284.759**	**(483.064.842)**	-	-	**(221.891.300)**	**(704.671.383)**	**(244.789.577)**	**(949.460.960)**
- *Net Dönem Kar Zararı*		-	-	-	-	-	-	-	*(221.891.300)*	*(221.891.300)*	(213.973.827)	**(435.865.127)**
- *Diğer Kapsamlı Gelir*		-	-	-	*284.759*	*(483.064.842)*	-	-	-	*(482.780.083)*	(30.815.750)	**(513.595.833)**
30.09.2026 İtibarıyle Bakiye	**8**	**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(2.803.104)**	**901.408.000**	**809.152.950**	**25.230.603.838**	**(221.891.300)**	**32.878.341.634**	**11.563.378.096**	**44.441.719.730**

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot Referansı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2025 itibarıyla Bakiye		**52.000.000**	**1.339.960.064**	**41.845.474**	**(2.780.428)**	**860.691.185**	**822.737.404**	**24.529.922.072**	**3.231.816.490**	**30.876.192.261**	**9.396.541.999**	**40.272.734.260**
Transferler		3.198.000.000	1.530.065.712	-	-	-	(13.584.454)	(1.482.664.768)	(3.231.816.490)	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	570.664.846	570.664.846
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	(902.028.209)	-	(902.028.209)	902.028.209	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	**(666.774)**	**1.402.171.511**	-	-	**432.208.149**	**1.833.712.886**	**584.935.213**	**2.418.648.099**
- *Net Dönem Kar Zararı*		-	-	-	-	-	-	-	*432.208.149*	*432.208.149*	*500.804.922*	*933.013.071*
- *Diğer Kapsamlı Gelir*		-	-	-	*(666.774)*	*1.402.171.511*	-	-	-	*1.401.504.737*	*84.130.291*	*1.485.635.028*
30.09.2025 İtibarıyle Bakiye		**3.250.000.000**	**2.870.025.776**	**41.845.474**	**(3.447.202)**	**2.262.862.696**	**809.152.950**	**22.145.229.095**	**432.208.149**	**31.807.876.938**	**11.454.170.267**	**43.262.047.205**

6.5 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ -1

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

	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)	214.738.990	1.284.880
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)	25.599.199.359	26.324.376.921
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.934.152.406	3.934.152.406
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.342.583.891	1.376.205.105
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md.3/(p)	**31.090.674.646**	**31.636.019.312**
E	Finansal Borçlar	Md.31	79.667.368	221.020.359
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	6.600.263	2.193.269
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	905.398.799	212.477.593
İ	Özkaynaklar	Md.31	23.420.033.932	24.830.356.499
	Diğer Kaynaklar		6.678.974.284	6.369.971.592
D	**Toplam Kaynaklar**	Md.3/(p)	**31.090.674.646**	**31.636.019.312**

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ -2

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

	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)	23.401.946	1.284.880
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	2.541.734.866	2.993.636.260
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)	191.337.044	4.270.652

PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ -3

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

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Açıklama		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	82,34%	83,21%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	13,34%	12,44%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	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	15,09%	13,81%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,08%	0,00%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,62%	0,01%

30 Eylül 2026 ve **31 Aralık 2025** tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.

FİNANSAL TABLOLARIN VE FAALİYET RAPORUNUN KABULÜNE İLİŞKİN YÖNETİM KURULUNUN;

Karar Tarihi: 05 Kasım 2026 **Karar Sayısı:** 2026/27

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

SORUMLULUK BEYANI

Yönetim Kurulumuzun **05 Kasım 2026** tarih ve **2026/27** sayılı kararı ile kamuya açıklanması uygun bulunan,

a) Sermaye Piyasası Kurulunun II.14.1 Sayılı Tebliğ esasları çerçevesinde, Şirketimizin **01.01.2026 – 30.09.2026** faaliyet dönemine ait **"Finansal Tablolar** ve **Dipnotları'** ve "**Faaliyet Raporu'nun**, 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 itibariyle 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	**Mustafa Sahir Çelik**
Muhasebe Yönetmeni	Genel Müdür