

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-34
NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	16
NOT 4 - STOKLAR.....	19
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	24
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	25
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	25
NOT 10- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
NOT 11- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	29
NOT 12 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	30
NOT 13 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	31
NOT 14 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	31

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	14.881.205	20.920.717
Ticari Alacaklar		624.324.114	632.694.030
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	621.204.747	631.142.951
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		3.119.367	1.551.079
Diğer Alacaklar		172.500	189.858
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		172.500	189.858
Stoklar	4	2.561.055.535	32.930.259
Peşin Ödenmiş Giderler		187.452.776	186.522.679
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	36.742.331	560.620
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		150.710.445	185.962.059
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		24.973	27.486
Diğer Dönen Varlıklar		9.534.465	11.640.237
ARA TOPLAM		3.397.445.568	884.925.266
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.397.445.568	884.925.266
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	1.083.328
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	1.083.328
Stoklar	4	332.646.680	2.717.926.096
Finansal Yatırımlar	5	2.661.007.717	2.661.007.717
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	13.251.883.983	13.186.275.570
Maddi Duran Varlıklar		12.200.637	12.628.652
Kullanım Hakkı Varlıkları		4.249.988	4.958.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		583.760	600.058
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		583.760	600.058
Peşin Ödenmiş Giderler		1.613	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.613	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		16.263.558.660	18.584.479.741
TOPLAM VARLIKLAR		19.661.004.228	19.469.405.007

Takip eden açıklama ve notlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	153.503.865	164.804.848
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		153.503.865	164.804.848
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		1.869.240	1.926.724
Ticari Borçlar		46.915.313	44.527.508
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	3.771.973	7.378.989
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		43.143.340	37.148.519
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.774.556	2.371.317
Diğer Borçlar	3	257.282.963	307.464.054
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10	257.208.777	307.251.300
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		74.186	212.754
Ertelenmiş gelirler		1.426.207.582	1.283.598.343
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	10	863.185.271	657.349.010
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		563.022.311	626.249.333
Kısa vadeli Karşılıklar		1.107.131	570.212
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		1.102.696	565.331
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.435	4.881
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.339.640	13.498.318
ARA TOPLAM		1.896.000.290	1.818.761.324
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.896.000.290	1.818.761.324
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	92.661.528	121.958.601
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		92.661.528	121.958.601
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		1.250.011	1.941.785
Diğer Borçlar	3	22.646.866	23.722.034
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.646.866	23.722.034
Ertelenmiş Gelirler		-	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		-	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		499.773	730.436
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		499.773	730.436
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.699.590.111	2.611.061.299
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.816.648.289	2.759.414.155
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.948.355.649	14.891.229.528
Ödenmiş Sermaye		3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		889.503.033	889.503.033
Paylara İlişkin Primler		28.303.715	28.303.715
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(1.808.382)	(1.880.645)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		489.237.841	489.237.841
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		10.236.065.584	13.719.176.501
Net Dönem Karı / (Zararı)		57.053.858	(285.110.917)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		14.948.355.649	14.891.229.528
TOPLAM KAYNAKLAR		19.661.004.228	19.469.405.007

Takip eden açıklama ve notlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2024
	Dipnot	31 Mart 2025	31 Mart 2024
Hasılat		163.980.488	108.814.177
Satışların Maliyeti (-)		(26.851.084)	(44.328.255)
Brüt Kar		137.129.404	64.485.922
Genel Yönetim Giderleri (-)		(22.109.433)	(12.879.861)
Pazarlama Giderleri (-)		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		13.019.045	304.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(5.935.180)	(303.084)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		122.103.836	51.607.884
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI		122.103.836	51.607.884
Finansman Gelirleri		1.327.135	35.571.615
Finansman Giderleri (-)		(4.570.488)	(13.781.923)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	12	265.414.095	94.730.924
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		384.274.578	168.128.500
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(327.220.720)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		57.053.858	168.128.500
DÖNEM KARI/ZARARI		57.053.858	168.128.500
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı			
- Ana Ortaklık Payları		57.053.858	168.128.500
Pay Başına Kazanç	8		
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,0176	0,0517
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		72.263	40.728
Toplam Kapsamlı Gelir		57.126.121	168.169.228

Takip eden açıklama ve notlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2025 (Dönem Başı)	19	52.000.000	889.503.033	28.303.715	(1.880.645)	489.237.841	13.719.176.501	(285.110.917)	14.891.229.528
Transfer		3.198.000.000	-	-	-	-	(3.483.110.917)	285.110.917	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	72.263	-	-	57.053.858	57.126.121
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	72.263	-	-	-	72.263
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-	-	-	-	57.053.858	57.053.858
31 Mart 2025 (Dönem Sonu)	19	3.250.000.000	889.503.033	28.303.715	(1.808.382)	489.237.841	10.236.065.584	57.053.858	14.948.355.649

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2024 (Dönem Başı)	19	52.000.000	889.503.033	28.303.715	(1.983.724)	65.707.014	10.144.410.826	5.836.270.941	17.014.211.805
Transfer		-	-	-	-	-	5.836.270.941	(5.836.270.941)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	40.728	-	-	168.128.500	168.169.228
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	40.728	-	-	-	40.728
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-	-	-	-	168.128.500	168.128.500
31 Mart 2024 (Dönem Sonu)	19	52.000.000	889.503.033	28.303.715	(1.942.996)	65.707.014	15.980.681.767	168.128.500	17.182.381.033

Takip eden açıklama ve notlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET****BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2025 Dipnot 31.03.2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.03.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	42.881.422	(395.080.547)
Dönem karı	57.053.858	168.128.500
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	43.970.945	(12.657.232)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	32.208.906	(16.931.733)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(1.304.234)</i>	<i>(21.496.831)</i>
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>33.513.140</i>	<i>4.565.098</i>
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	306.256	(398.051)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.152.643	1.262.493
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(75.549.791)	(14.043.946)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	-
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri	(241.367.789)	17.454.005
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	327.220.720	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(57.965.451)	(549.806.846)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	116.404	200.214.752
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(80.345.751)	(526.175.485)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(125.713.937)	(134.514.207)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8.063.660	(24.173.667)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	2.387.805	86.347.868
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(931.710)	(37.346.880)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	142.609.239	(122.619.803)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	(4.151.161)	8.460.576
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	43.059.352	(394.335.578)
Ödenen kıdem tazminatı	(177.930)	(744.969)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	-	(1.748.408)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(800.552)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkışı)/girişi	-	(947.856)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(47.008.205)	332.566.932
Alınan Faiz	1.304.234	21.496.831
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	345.259.574
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(14.379.983)	(28.771.631)
Ödenen faizler	(33.513.140)	(4.565.098)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(419.316)	(852.744)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(4.126.783)	(64.262.023)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi	(1.912.729)	(20.591.288)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(6.039.512)	(84.853.311)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	20.920.717	157.286.739
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	14.881.205	72.433.428

Takip eden açıklama ve notlar özet bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Servet GYO"), 18 Mayıs 2009 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %41,76'sına sahip olan Avni Çelik'tir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 23'dir. (31 Aralık 2024: 16).

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %22,25'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket'in genel merkez adresi; Defterdar Mahallesi, Otakçılar Caddesi, Sinpaş Flat Ofis Blok No:78 İç Kapı No:51 Eyüpsultan-İstanbul-Türkiye'dir. Şirket'in merkez adresi 2 Ocak 2024 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararıyla (25 Ocak 2024 tarihli 11008 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.) Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Genel Müd. No:36/1 İç Kapı No:8 Beşiktaş – İstanbul adresine taşınmıştır.

Şirketin bireysel finansal tablolarında maliyet bedeli ile gösterilen bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ("Güney İstanbul")

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., Sinpaş Yapı End.ve Tic. A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla 10.06.2021 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in amacı ve konusu gayrimenkul alım satımı yapmak, imar planı hazırlamak, alışveriş merkezi ve bina yönetimini yapmaktır.

Servet GYO A.Ş., Şirket'e 10.06.2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihinde Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2023 tarihli şirket değerlendirme raporunda Güney İstanbul hisselerinin toplam değeri 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiştir. ve Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 3.869.706.910 TL bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır. 31.03.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 558.393.612 TL'dir. (31.12.2024: 500.000.000 TL) Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %49,89'una (2024'de %49,89'una) sahiptir.

Şirket hali hazırda portföyünde yer almakta olan 5 adet ticari projeden kira geliri elde etmekte olup, portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır.

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 135.625 m² arsa üzerinde 107.694 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Servet GYO A.Ş., Şirket'e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2024: 14).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu yurtdışında kurulu ve gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan şirketlere yatırım yapmaktır.

Servet GYO A.Ş. Şirket'in tamamına sahiptir. Şirket'in 31.03.2025 tarihi itibarı ile aktif bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, İstanbul/Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu Deposit Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi, %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi, %49 oranında sahip olduğu Deposit Sosyal Tesis ve %100 oranında sahip olduğu İşmodern Ambarlı projesinin ticari alanları bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposit Outlet Center

Deposit Outlet Center, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposit Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Şirket, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin %76'sına sahiptir.

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.878 m²'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

Deposit Sosyal Tesis

Deposit Sosyal Tesis, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır. Tesis'in bağımsız bölümlerinin toplam alanı 21.757 m² olup ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m²'dir. Şirket, bu tesisin % 49'una sahiptir.

Ankara Altınorhan Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınorhan Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m² kapalı alana sahiptir.

İşmodern Ambarlı

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı'da toplamda 14.290,21 m²'lik 16 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

Finanşehir Flatofis

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 Ada, 4 nolu parselde bulunan Finanşehir Flatofis 3 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe politikaları aşağıda sunulmuştur. Aksi belirtilmediği sürece bu muhasebe politikaları sunulan bütün dönemler için uygulanmıştır.

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır.

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 09 Mayıs 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki bireysel finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Bu bireysel finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait bireysel finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Şirket'in bireysel finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Şirket'in bireysel Finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan fonksiyonel para birimi ile sunulmuştur. Şirket'in Finansal durumu ve faaliyet sonuçları Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası cinsinden ifade edilmiştir. (Şirket'in finansal tablolarındaki rakamların kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 31.03.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 12 Mayıs 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2023-03	1269,75	0,12521611	2,326985
2023-12	1859,38	0,46436725	1,589072
2024-03	2139,47	0,15063597	1,381038
2024-12	2684,55	0,25477387	1,100627
2025-03	2954,69	0,100627	1

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir ('fonksiyonel para birimi'). Şirket'in fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL'dir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolidasyon Esasları

Bağlı Ortaklıklar, Ana Ortaklık'ın ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler ve/veya kontrol ettiği diğer şirketler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili kontrolünü kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Ana Ortaklık'ın menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

Şirket'in bağlı ortaklıkları Türkiye'de faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Oswel Real Estate HmbH

Faaliyet Konusu

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermay Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek

Alışveriş merkezleri , lojistik tesis ve depolar ve iş merkezleri geliştirme ve kiralama olan Servet GYO'nun doğu ile batı , asya ile avrupa arasında bir köprü oluşturan alt şirkettir.

Şirket, bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklardaki yatırımlarını, maliyet bedelinden varsa değer düşüklüğü indirilmiş değerleri ile muhasebeleştirir.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

i) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGG, ikinci sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

iv) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGG tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile geri çağrılabilir olmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Genel anlamda, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

UMSK tarafından, Temmuz 2024'te "UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler / 11. Değişik", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – UFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, UFRS 1'de yer alan ifadeler ile UFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: UFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve UFRS 13’e referans eklenmiştir.

- UFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının UFRS 9’daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UFRS 9’da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, “işlem fiyatı”na yapılan referansın kaldırılması amacıyla UFRS 9’da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

- UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: UFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- UMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler

UMSK, Aralık 2024’te “Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler” değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7’ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, “kendi için kullanım” istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir.

Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024’te UMSK, UMS 1’in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

UFRS 18’in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Genel anlamda, Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

UFRS 19 – Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS’lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19’u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19’u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS’lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS’lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19’u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu durum Şirket için geçerli değildir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklik; bir varlık veya yabancı kaynağın defter değerinin veya bunların cari durumunun saptanmasından ve gelecekte beklenen fayda ve yükümlülüklerinin değerlendirilmesinden kaynaklanan, dönemsel kullanım tutarının değişimi nedeni ile yapılması gereken düzeltmeleri içerir. Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgiden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir.

Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

Şirket’in ilişikte sunulan finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Şirket’in hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının ve TFRS 9 Finansal Araçlar Standartının etkisi bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- Şirket, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır.

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları, finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	145.217	141.247
Banka	14.735.988	20.779.470
- Vadesiz mevduat	14.735.988	20.779.470
Kredi Kartı Slipleri	-	-
	14.881.205	20.920.717

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	14.881.205	20.920.717
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	14.881.205	20.920.717

Nakit ve nakit benzeri değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	25.504	1.038.077	28.769	1.163.409
ABD Doları	7.313	276.161	7.312	283.460
Toplam		1.314.238		1.446.869

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

ii. Finansal Borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	1.869.240	1.926.724
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	153.503.865	164.804.848
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	155.373.105	166.731.572
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	1.250.011	1.941.785
Uzun vadeli banka kredileri	92.661.528	121.958.601
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	93.911.539	123.900.386
Toplam finansal borçlanmalar	249.284.644	290.631.958

	31 Mart 2025	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri		60,6	TL	92.661.528	92.661.528
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		60,6	TL	153.503.865	153.503.865
Toplam Krediler					246.165.393

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2024	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri		60,6	TL	121.958.601	121.958.601
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		60,6	TL	164.804.848	164.804.848
Toplam Krediler					286.763.449

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kredi borçlarına ilişkin işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
0-3 ay	45.437.897	45.639.841
1 yıla kadar	108.065.968	119.165.007
1-5 yıl	92.661.528	121.958.601
	246.165.393	286.763.449

Şirketin 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	286.763.449	32.136.280
Giriş	-	275.156.917
Ödeme	(14.379.983)	(10.651.781)
Net parasal Kayıp Kazanç etkisi	(26.218.073)	(9.877.967)
Kalan	246.165.393	286.763.449

iii. Diğer Borçlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	74.186	212.754
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>74.186</i>	<i>212.754</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar	257.208.777	307.251.300
Toplam	257.282.963	307.464.054

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	22.646.866	23.722.034
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	<i>22.646.866</i>	<i>23.722.034</i>
Toplam	22.646.866	23.722.034

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - STOKLAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<i>Kısa Vadeli Stoklar</i>		
Finansşehir Projesi (*)	-	32.930.259
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (**)	2.561.055.535	-
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (**)	-	2.387.773.950
Ankara Çankaya Projesi (***)	332.646.680	330.152.146
	2.893.702.215	2.750.856.355

(*) Şirket'in Finansşehir Projesi'nde yer alan 3 adet taşınmazın 2025 yılı içerisinde Şirket bünyesinde yatırım amaçlı olarak kalmasına karar verilerek bu taşınmazlar 2025 yılı başında kiralanmışlardır. Dolayısıyla bu taşınmazlar ilişikteki finansal tablolarda stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

(**) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller Sinpaş GYO'ya ait olup, 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, Servet GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222 ve 13223 nolu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m2 inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55' tir. Satılabilir alanı 52.000 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2022 tarihinde alınmıştır. Projenin 2025 yılı içerisinde tamamlanması planlandığından dolayı kısa vadeli stoklar içerisinde sınıflandırılmıştır.

(***) Şirket ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m2 inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır.

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Oswe Real Estate Gmbh	94	2.621.937.894	94	2.621.937.894
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş. (*)	12,62	32.387.102	12,62	32.387.102
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	100	5.628.182	100	5.628.182
Diğer menkul kıymetler	-	1.054.539	-	1.054.539
Toplam		2.661.007.717		2.661.007.717

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13.251.883.983	13.186.275.570
Toplam	13.251.883.983	13.186.275.570

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.03.2025
Deposit Outlet Center	7.942.569.489	-	-	-	-	7.942.569.489
Çelik&Törün İş Merkezi	854.018.830	-	-	-	-	854.018.830
Çelik&Özer İş Merkezi	611.529.643	-	-	-	-	611.529.643
Çelik&Tüzün İş Merkezi	310.492.568	-	-	-	-	310.492.568
Deposit Sosyal Tesisleri	675.115.105	-	-	-	-	675.115.105
Kağıthane & Flat Ofis	557.157.536	-	-	-	-	557.157.536
Altınoran Starium AVM (*)	805.340.269	-	-	-	-	805.340.269
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri (*)	498.672.383	-	-	-	-	498.672.383
İşmodern Ambarlı	931.379.747	-	-	-	-	931.379.747
Finansşehir Flatofis (**)	-	65.608.413	-	-	-	65.608.413
	13.186.275.570	65.608.413	-	-	-	13.251.883.983

(*) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adıdır.

(**) Şirket'in Finansşehir Projesi'nde yer alan 3 adet taşınmazın 2025 yılı içerisinde Şirket bünyesinde yatırım amaçlı olarak kalmasına karar verilerek bu taşınmazlar 2025 yılı başında kiralanmışlardır. Dolayısıyla bu taşınmazlar ilişikteki finansal tablolarda stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	01.01.2024	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.03.2024
Deposite Outlet Center	7.020.133.901	-	-	-	-	7.020.133.901
Çelik&Törün İş Merkezi	819.341.778	-	-	-	-	819.341.778
Çelik&Özer İş Merkezi	533.213.347	-	-	-	-	533.213.347
Çelik&Tüzün İş Merkezi	296.772.994	-	-	-	-	296.772.994
Deposite Sosyal Tesisleri	653.267.791	-	-	-	-	653.267.791
Kağıthane & Flat Ofis	686.145.704	277.339	-	-	-	686.423.043
Altınoran Starium AVM (*)	760.450.745	523.213	-	-	-	760.973.958
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri (*)	791.612.460	-	-	-	-	791.612.460
İşmodern Ambarlı	984.057.110	-	-	-	-	984.057.110
	12.544.995.830	800.552	-	-	-	12.545.796.382

(*) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	7.942.569.489
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	854.018.830
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	611.529.643
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	310.492.568
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	675.115.105
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	557.157.536
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	805.340.269
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	498.672.383
İşmodern Ambarlı	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	931.379.747
			13.186.275.570

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m2, ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m2, toplam inşaat alanı 97.955 m2 dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.942.569.489 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.210.690.433 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 525 ada 11 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390 m², ortak alanlar toplam alanı 11.488 m², toplam alanı 30.878 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit akışı Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 854.018.830 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 611.529.643 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 21.757 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 675.115.105 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 310.492.568 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 805.340.269 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Huzur 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 Huzur Mahallesi 13287 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan 13.732 m²'lik arsa üzerindedir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit akışı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 498.672.383 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşmodern Ambarlı

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı'da toplamda 14.290,21 m²'lik 16 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 931.379.747 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 11.006 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Kağıthane & Flat Ofis

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 0 Ada, 110 nolu parselde bulunan Flat Ofis Kağıthane 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 557.157.536 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Finanşehir Flatofis

İstanbul ili, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi, 2435 Ada, 4 nolu parselde bulunan Finansşehir Flatofis 3 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Finansşehir Flat Ofis'teki 3 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 65.608.413 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER*i) Dava Karşılıkları*

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, 4.435 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 4.881 TL)

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Bulunamaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	Orjinal	31 Mart 2025	Orjinal	31 Aralık 2024
	Tutarı	TL	Tutarı	TL
		Karşılığı		Karşılığı
Verilen teminat mektupları TL	8.048.988	8.048.988	8.858.939	8.858.939
İpotek TL	1.100.010.000	1.100.010.000	1.210.701.439	1.210.701.439
Toplam		1.108.058.988		1.219.560.378

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.108.058.988	1.219.560.378
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	1.108.058.988	1.219.560.378

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla % 0).

NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Mart 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025 31.03.2025	1.01.2024 31.03.2024
Net dönem karı/zararı	57.053.858	168.128.500
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.250.000.000	3.250.000.000
Pay başına kazanç	0,0176	0,0517

NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sığa yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Şirket başlıca Euro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	27.039	7.436	945	1.800	1.445.599
Ticari/Diğer alacaklar	13.555.734	-	-	-	551.744.130
Toplam varlıklar	13.582.773	7.436	945	1.800	553.189.729
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	(6.120)	-	-	(231.421.906)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(578.903)
Toplam Yükümlülükler	(5.680.098)	(21.449)	-	-	(232.000.809)
Net bilanço pozisyonu	7.902.675	(14.013)	945	1.800	321.188.920

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	30.304	7.435	945	1.800	1.581.536
Ticari/Diğer alacaklar	13.475.226	-	-	-	545.823.995
Toplam varlıklar	13.505.530	7.435	945	1.800	547.405.531
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(230.076.571)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(27.329)	-	-	(1.063.108)
Toplam Yükümlülükler	(5.680.098)	(27.329)	-	-	(231.139.679)
Net bilanço pozisyonu	7.825.432	(19.894)	945	1.800	316.265.852

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Euro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Euro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2025 Cari Dönem	<u>Kar/Zarar</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(52.920)	52.920	(52.920)	52.920
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(52.920)	52.920	(52.920)	52.920
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	32.165.389	(32.165.389)	32.165.389	(32.165.389)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	32.165.389	(32.165.389)	32.165.389	(32.165.389)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	4.611	(4.611)	4.611	(4.611)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	4.611	(4.611)	4.611	(4.611)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.812	(1.812)	1.812	(1.812)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	1.812	(1.812)	1.812	(1.812)
Toplam Net Etki	32.118.892	(32.118.892)	32.118.892	(32.118.892)

31 Aralık 2024 Önceki Dönem	<u>Kar/Zarar</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(77.388)	77.388	(77.388)	77.388
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(77.388)	77.388	(77.388)	77.388
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	31.697.491	(31.697.491)	31.697.491	(31.697.491)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	31.697.491	(31.697.491)	31.697.491	(31.697.491)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	4.622	(4.622)	4.622	(4.622)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	4.622	(4.622)	4.622	(4.622)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.861	(1.861)	1.861	(1.861)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	1.861	(1.861)	1.861	(1.861)
Toplam Net Etki	31.626.586	(31.626.586)	31.626.586	(31.626.586)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 10- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Osw Real Estate GmbH(*)	551.721.545	545.823.992
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (**)	66.956.223	65.323.640
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.(****)	340.655	307.330
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.(***)	1.740.922	1.126.499
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	18.561.490
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.(*****)	445.402	-
Toplam	621.204.747	631.142.951

(*) Şirket'in Güney İstanbul hisse satışından kalan bakiyeden oluşmaktadır.

(**) Mülk Gayrimenkul, Şirket'in sahip olduğu Deposit Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi, İşmodern Ambarlı Ticari Alanları ve Deposit Sosyal Tesisleri'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

(***) Şirket'in %12,62 oranında iştirak ettiği Güney İstanbul'un 1.740.922 TL bakiye ;aylık personel,kira,elektrik,ofis giderleri yansıtma faturalarından kaynaklanmaktadır.

(****) Şirket'in aylık personel, kira, elektrik, ofis giderleri yansıtma faturalarından kaynaklanmaktadır.

(*****) Bakım onarım faturalarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.409.490	6.077.017
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	340.858	1.251.123
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.625	50.849
Toplam	3.771.973	7.378.989

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Avni Çelik	184.118.274	234.539.750
Ahmet Çelik	72.363.900	71.911.831
Ayşe Sibel Çelik	415.202	456.983
Berin Çelik Ercivelek	207.601	228.491
Senay Çelik	103.800	114.245
Toplam	257.208.777	307.251.300

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Arı Finansal Kiralama	863.185.271	657.349.010
Toplam	863.185.271	657.349.010

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	36.742.331	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	560.620
Toplam	36.742.331	560.620

NOT 11- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI**Finansal varlıklar**

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	13.251.883.983		13.251.883.983
Toplam	-	13.251.883.983		13.251.883.983

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	13.186.275.570		13.186.275.570
Toplam	-	13.186.275.570		13.186.275.570

**NOT 12 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN
AÇIKLAMALAR**

Şirket'in 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	31.03.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	272.248.104
Peşin Ödenmiş Giderler	(10.051.943)
Ertelenmiş Gelirler	(50.009.437)
Finansal Yatırımlar	243.289.355
Maddi Duran Varlıklar	1.062.945
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	42.699
Kullanım Hakkı Varlıkları	164.311
Stoklar	237.593.105
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.211.586.983
Paylara İlişkin Primler	(2.587.739)
Sermaye	(86.079.294)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(44.729.806)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	171.943
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(1.228.205.018)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(6.834.009)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	265.414.095

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 25.04.2025 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda Kayıtlı Sermaye Tavanı İşlemlerine İlişkin Bildirimi aşağıdaki gibidir:

"Yönetim Kurulumuz 24.04.2025 tarihinde yaptığı toplantıda;

Şirketimizin ödenmiş sermayesi 3.250.000.000 TL'ye çıkarılmış olup, mevcut 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanının bir defaya mahsus aşılmış olması nedeniyle, kayıtlı sermaye tavanı izninin 2026 yılında dolacak olmasına rağmen geçerlilik süresinin 2029 yılı sonuna kadar uzatılmasına; aradan geçen süredeki enflasyonist etkiler, iç kaynaklardan sermayeye ilave edilebilecek fonlardaki artış ve Şirketimizin büyüme potansiyeli dikkate alınarak;

Şirketimizin 1.000.000.000 (birmilyar) Türk Lirası olan mevcut kayıtlı sermaye tavanının 16.250.000.000 (onaltımilyarikizyüzellimilyon) Türk Lirası'na çıkarılması ve kayıtlı sermaye tavan izninin 2025-2029 yılları için geçerli olmak üzere 5 (beş) yıl daha uzatılmasına;

II-18.1. sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 5. maddesinin 4. fıkrasına uygun olarak 16.250.000.000 (onaltımilyarikizyüzellimilyon) TL'ye yükseltilmesi amacıyla ve bu kapsamda Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8. maddesinin ekli şekilde tadil edilmesine;

Kayıtlı sermaye tavanı artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla gerekli başvuruların yapılması, izinlerin alınması ve işlemlerin ifa ve ikmali için Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Ticaret Bakanlığı ve ilgili diğer resmi kurum ve kuruluşlar nezdinde gerekli her türlü işlemlerin yapılması hususunda Şirket Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesine;

Sermaye Piyasası Kurulu ve T.C. Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli izinlerin alınmasına ve izinlerin alınmasını takiben değişikliklerin yapılacak ilk Genel Kurul toplantısında Genel Kurulun onayına sunulmasına,

katılanların oybirliği ile karar vermiştir.

Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanı artırımı işlemlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla, Sermaye Piyasası Kurulundan esas sözleşme tadiline uygun görüş alınması için 25.04.2025 tarihinde başvuru yapılmıştır.

Kamuoyunun bilgisine sunarız."

NOT 14 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 2025 tarihi 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.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.314.238	1.446.869
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	16.145.586.198	15.937.131.925
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.661.007.717	2.661.007.717
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		853.096.075	869.818.496
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.661.004.228	19.469.405.007
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	246.165.393	290.631.958
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.119.251	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	257.208.777	307.251.300
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	14.948.355.649	14.891.229.528
	Diğer Kaynaklar		4.206.155.158	3.980.292.221
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	19.661.004.228	19.469.405.007

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.314.238	1.446.869
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ,Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.108.058.988	1.219.560.378
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	82,12%	81,86%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	13,54%	13,68%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	10,80%	12,20%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,01%	0,01%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 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.