

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                                                      | <b>SAYFA</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI .....</b>                                         | <b>1-3</b>   |
| <b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>                                         | <b>4</b>     |
| <b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>                                       | <b>5</b>     |
| <b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>                                              | <b>6</b>     |
| <b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>                      | <b>6-47</b>  |
| <br>                                                                                    |              |
| NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                                  | 6            |
| NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                    | 9            |
| NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....                                                  | 29           |
| NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER..... | 31           |
| NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....                                                        | 33           |
| NOT 6 - STOKLAR.....                                                                    | 34           |
| NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....                                             | 35           |
| NOT 8 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER ..... | 39           |
| NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                                         | 40           |
| NOT 10 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....              | 41           |
| NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                                     | 44           |
| NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....                          | 44           |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| VARLIKLAR                                           | Dipnot | Sınırlı Denetimden                      | Bağımsız Denetimden                      |
|-----------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                     |        | Geçmemiş<br>Cari Dönem<br>30 Eylül 2024 | Geçmiş<br>Önceki Dönem<br>31 Aralık 2023 |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                              |        |                                         |                                          |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                           | 4      | 43.463.251                              | 155.307.065                              |
| Finansal Yatırımlar                                 | 5      | 56.040.792                              | -                                        |
| Ticari Alacaklar                                    |        | 432.444.196                             | 320.391.721                              |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar             |        | 128.399.198                             | 101.781.284                              |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar     |        | 304.044.998                             | 218.610.437                              |
| Diğer Alacaklar                                     |        | 5.953.351                               | 4.983.038                                |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar              |        | 4.749.926                               | 1.692.965                                |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      |        | 1.203.425                               | 3.290.073                                |
| Peşin Ödenmiş Giderler                              |        | 205.420.726                             | 308.827.358                              |
| - İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler         |        | 214.901                                 | -                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler |        | 205.205.825                             | 308.827.358                              |
| Diğer Dönen Varlıklar                               |        | 42.563.763                              | 38.785.211                               |
| <b>ARA TOPLAM</b>                                   |        | <b>785.886.079</b>                      | <b>828.294.393</b>                       |
| Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar        |        | -                                       | -                                        |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>                       |        | <b>785.886.079</b>                      | <b>828.294.393</b>                       |
| <b>Duran Varlıklar</b>                              |        |                                         |                                          |
| Diğer Alacaklar                                     |        | 984.282                                 | 202.750                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar      |        | 984.282                                 | 202.750                                  |
| Stoklar                                             | 6      | 3.777.921.948                           | 2.222.592.476                            |
| Finansal Yatırımlar                                 | 5      | 901.596                                 | 901.596                                  |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                       | 7      | 22.152.386.895                          | 22.892.404.185                           |
| Maddi Duran Varlıklar                               |        | 18.295.205                              | 20.446.062                               |
| Kullanım Hakkı Varlıkları                           |        | 4.844.795                               | 6.805.239                                |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                       |        | 722.273                                 | 771.952                                  |
| - Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar               |        | 722.273                                 | 771.952                                  |
| Peşin Ödenmiş Giderler                              |        | 75.820                                  | 218.568                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler |        | 75.820                                  | 218.568                                  |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>                       |        | <b>25.956.132.814</b>                   | <b>25.144.342.828</b>                    |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                             |        | <b>26.742.018.893</b>                   | <b>25.972.637.221</b>                    |

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                             | Dipnot | Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2024 | Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                            |        |                                                   |                                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                            |        | <b>1.960.100.214</b>                              | <b>1.953.413.838</b>                               |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                    | 4      | -                                                 | 56.783                                             |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                            | 4      | 245.846.845                                       | 469.568.413                                        |
| - İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları                                |        | 20.808.742                                        | -                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı                              | 4      | 225.038.103                                       | 469.568.413                                        |
| Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları                                     |        | 1.639.432                                         | 1.881.549                                          |
| Ticari borçlar                                                                              |        | 104.904.165                                       | 165.865.267                                        |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                         |        | 5.383.308                                         | 16.486.741                                         |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar                                                 |        | 99.520.857                                        | 149.378.526                                        |
| Diğer borçlar                                                                               | 4      | 666.290.802                                       | 978.132.688                                        |
| - İlişkili Taraflara Diğer Borçlar                                                          |        | 486.582.249                                       | 902.683.833                                        |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar                                                  |        | 179.708.553                                       | 75.448.855                                         |
| Ertelenmiş Gelirler                                                                         |        | 939.029.072                                       | 334.539.301                                        |
| - İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler                                                    |        | 487.408.793                                       | 119.868.134                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler                                            |        | 451.620.279                                       | 214.671.167                                        |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar                                            |        | 1.972.841                                         | 1.670.616                                          |
| Dönem karı vergi yükümlülüğü                                                                |        | -                                                 | 1.133.227                                          |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                     |        | 416.600                                           | 565.994                                            |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar                            |        | 412.165                                           | 559.969                                            |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                             | 8      | 4.435                                             | 6.025                                              |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler                                                             |        | 457                                               | -                                                  |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                            |        | <b>3.093.098.743</b>                              | <b>3.224.431.144</b>                               |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                    | 4      | 381.505.528                                       | -                                                  |
| - İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar                                               |        | 10.703.114                                        | -                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar                                       | 4      | 370.802.414                                       | -                                                  |
| Uzun vadeli kiralama işlemleri                                                              |        | 2.245.846                                         | 4.775.248                                          |
| Ticari borçlar                                                                              |        | -                                                 | -                                                  |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar                                                         |        | -                                                 | -                                                  |
| Diğer borçlar                                                                               | 4      | 15.308.212                                        | 19.035.402                                         |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar                                                   |        | 15.308.212                                        | 19.035.402                                         |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                     |        | 915.161                                           | 1.380.249                                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                            |        | 915.161                                           | 1.380.249                                          |
| Ertelenmiş gelirler                                                                         |        | 208.889.509                                       | 685.929.955                                        |
| - İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                                  |        | 208.889.509                                       | 685.929.955                                        |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler                                          |        | -                                                 | -                                                  |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                                                |        | 2.484.234.487                                     | 2.513.310.290                                      |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                          |        | <b>21.688.819.936</b>                             | <b>20.794.792.239</b>                              |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>                                                        |        | <b>18.011.310.349</b>                             | <b>20.027.519.062</b>                              |
| Ödenmiş sermaye                                                                             |        | 52.000.000                                        | 52.000.000                                         |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                                 |        | 752.953.244                                       | 752.953.244                                        |
| Paylara ilişkin primler / (iskontolar)                                                      |        | 24.198.718                                        | 24.198.718                                         |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler) |        | (1.794.344)                                       | (1.696.017)                                        |
| -Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları                                         |        | (1.794.344)                                       | (1.696.017)                                        |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler                 |        | 765.091.435                                       | 960.283.410                                        |
| -Yabancı para çevrim farkları                                                               |        | 765.091.435                                       | 960.283.410                                        |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                         |        | 418.281.805                                       | 56.177.274                                         |
| Geçmiş yıl karları                                                                          |        | 15.928.079.813                                    | 11.375.834.645                                     |
| Net dönem karı                                                                              |        | 72.499.678                                        | 6.807.767.788                                      |
| Kontrol gücü olmayan paylar                                                                 |        | 3.677.509.587                                     | 767.273.177                                        |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                     |        | <b>26.742.018.893</b>                             | <b>25.972.637.221</b>                              |

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR**  
**VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Dipnot                                                          | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Cari Dönem<br>1.01.2024<br>30.09.2024 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Önceki Dönem<br>1.07.2024<br>30.09.2024 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Önceki Dönem<br>1.01.2023<br>30.09.2023 | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Önceki Dönem<br>1.07.2023<br>30.09.2023 |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                     |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Hasılat                                                         | 777.130.810                                                                | 259.263.103                                                                  | 851.274.028                                                                  | 367.395.516                                                                  |
| Satışların Maliyeti (-)                                         | (372.129.864)                                                              | (114.113.314)                                                                | (168.410.375)                                                                | (10.136.798)                                                                 |
| <b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>                                       | <b>405.000.946</b>                                                         | <b>145.149.789</b>                                                           | <b>682.863.653</b>                                                           | <b>357.258.718</b>                                                           |
| Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)                       | (102.412.438)                                                              | (34.030.069)                                                                 | (84.361.860)                                                                 | (23.770.502)                                                                 |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                     | (1.544.930)                                                                | (425.865)                                                                    | (3.717.892)                                                                  | (783.489)                                                                    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları                      | -                                                                          | -                                                                            | -                                                                            | -                                                                            |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                              | 10.930.117                                                                 | 5.322.009                                                                    | 31.095.055                                                                   | 5.795.594                                                                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                          | (8.915.484)                                                                | (3.286.145)                                                                  | (22.589.272)                                                                 | 9.412.343                                                                    |
| <b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>                             | <b>303.058.211</b>                                                         | <b>112.729.719</b>                                                           | <b>603.289.684</b>                                                           | <b>347.912.664</b>                                                           |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                               | -                                                                          | -                                                                            | 97.292.098                                                                   | 97.292.098                                                                   |
| <b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ)</b>                              | <b>303.058.211</b>                                                         | <b>112.729.719</b>                                                           | <b>700.581.782</b>                                                           | <b>445.204.762</b>                                                           |
| Finansman Gelirleri                                             | 64.203.765                                                                 | 28.121.974                                                                   | 190.864.694                                                                  | 43.363.314                                                                   |
| Finansman Giderleri (-)                                         | (117.567.372)                                                              | (34.787.973)                                                                 | (709.007.940)                                                                | (510.614.194)                                                                |
| Net Parasal Kayıp/Kazanç                                        | 206.301.417                                                                | 258.437.899                                                                  | 2.055.989.581                                                                | 1.212.073.646                                                                |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ</b>                             |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| <b>ÖNCESİ KAR / (ZARARI)</b>                                    | <b>455.996.021</b>                                                         | <b>364.501.619</b>                                                           | <b>2.238.428.117</b>                                                         | <b>1.190.027.528</b>                                                         |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)                   | (472.480.700)                                                              | (520.967.866)                                                                | (678.178.353)                                                                | (415.691.323)                                                                |
| - Dönem Vergi Gelir / (Gideri)                                  | -                                                                          | -                                                                            | (672.129)                                                                    | (260.296)                                                                    |
| - Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)                             | (472.480.700)                                                              | (520.967.866)                                                                | (677.506.224)                                                                | (415.431.027)                                                                |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>                                   |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                    | <b>(16.484.679)</b>                                                        | <b>(156.466.247)</b>                                                         | <b>1.560.249.764</b>                                                         | <b>774.336.205</b>                                                           |
| <b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>                                   |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası                            |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Dönem Karı / (Zararı)                                           | -                                                                          | -                                                                            | -                                                                            | -                                                                            |
| <b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>                                    | <b>(16.484.679)</b>                                                        | <b>(156.466.247)</b>                                                         | <b>1.560.249.764</b>                                                         | <b>774.336.205</b>                                                           |
| <b>Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı</b>                         |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     | (88.984.357)                                                               | (189.783.243)                                                                | 6.188.953                                                                    | (7.821.055)                                                                  |
| Ana Ortaklık Payları                                            | 72.499.678                                                                 | 33.316.996                                                                   | 1.554.060.811                                                                | 782.157.260                                                                  |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>                                        |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                     | 9                                                                          | 1,3942                                                                       | 0,6407                                                                       | 29,8858                                                                      |
| Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç                     | -                                                                          | -                                                                            | -                                                                            | -                                                                            |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>                                  |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları) | (98.327)                                                                   | 31.970                                                                       | (66.234)                                                                     | 37.066                                                                       |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar                   |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Yabancı Para Çevrim Farkları                                    | (206.903.493)                                                              | (124.378.588)                                                                | (828.548.814)                                                                | (705.266.833)                                                                |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>                           | <b>(207.001.820)</b>                                                       | <b>(124.346.618)</b>                                                         | <b>(828.615.048)</b>                                                         | <b>(705.229.767)</b>                                                         |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                    | <b>(223.486.499)</b>                                                       | <b>(280.812.865)</b>                                                         | <b>731.634.716</b>                                                           | <b>69.106.438</b>                                                            |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>                         |                                                                            |                                                                              |                                                                              |                                                                              |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar                                     | (100.695.875)                                                              | (32.735.266)                                                                 | (11.130.302)                                                                 | (170.061.820)                                                                |
| Ana Ortaklık Payları                                            | (122.790.624)                                                              | (248.077.599)                                                                | 742.765.018                                                                  | 239.168.258                                                                  |

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM**  
**TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem                                                            | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye   | Sermaye Enflasyon Düzeltmesi | Pay İhraç Primleri/İskontoları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları | Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>01.01.2024</b> itibarıyla Bakiye                                                               |                     | <b>52.000.000</b> | <b>752.953.244</b>           | <b>24.198.718</b>              | <b>(1.696.017)</b>                                                                                                                                       | <b>960.283.410</b>                                                                                                   | <b>56.177.274</b>                                   | <b>11.375.834.645</b>       | <b>6.807.767.788</b> | <b>20.027.519.062</b>         | <b>767.273.177</b>          | <b>20.794.792.239</b> |
| Transferler                                                                                       |                     | -                 | -                            | -                              | -                                                                                                                                                        | -                                                                                                                    | 362.104.531                                         | 3.974.021.884               | (6.807.767.788)      | (2.471.641.373)               | 2.471.641.373               | -                     |
| Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış |                     | -                 | -                            | -                              | -                                                                                                                                                        | -                                                                                                                    | -                                                   | 578.223.284                 | -                    | 578.223.284                   | 539.290.912                 | <b>1.117.514.196</b>  |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                                                      |                     | <b>-</b>          | <b>-</b>                     | <b>-</b>                       | <b>(98.327)</b>                                                                                                                                          | <b>(195.191.975)</b>                                                                                                 | <b>-</b>                                            | <b>-</b>                    | <b>72.499.678</b>    | <b>(122.790.624)</b>          | <b>(100.695.875)</b>        | <b>(223.486.499)</b>  |
| - Net Dönem Kar Zararı                                                                            |                     | -                 | -                            | -                              | -                                                                                                                                                        | -                                                                                                                    | -                                                   | -                           | 72.499.678           | 72.499.678                    | (88.984.357)                | (16.484.679)          |
| - Diğer Kapsamlı Gelir                                                                            |                     | -                 | -                            | -                              | (98.327)                                                                                                                                                 | (195.191.975)                                                                                                        | -                                                   | -                           | -                    | (195.290.302)                 | (11.711.518)                | (207.001.820)         |
| <b>30.09.2024</b> İtibarıyla Bakiye                                                               |                     | <b>52.000.000</b> | <b>752.953.244</b>           | <b>24.198.718</b>              | <b>(1.794.344)</b>                                                                                                                                       | <b>765.091.435</b>                                                                                                   | <b>418.281.805</b>                                  | <b>15.928.079.813</b>       | <b>72.499.678</b>    | <b>18.011.310.349</b>         | <b>3.677.509.587</b>        | <b>21.688.819.936</b> |

| Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem                                                          | Dipnot Referansları | Ödenmiş Sermaye   | Sermaye Enflasyon Düzeltmesi | Pay İhraç Primleri/İskontoları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları | Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar Kar/Zararları | Net Dönem Kar/Zararı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>01.01.2023</b> itibarıyla Bakiye                                                               |                     | <b>52.000.000</b> | <b>752.953.244</b>           | <b>24.198.718</b>              | <b>(938.786)</b>                                                                                                                                         | <b>4.707.059.032</b>                                                                                                 | <b>56.177.274</b>                                   | <b>5.231.596.458</b>        | <b>6.397.282.578</b> | <b>17.220.328.518</b>         | <b>472.618.922</b>          | <b>17.692.947.440</b> |
| Transferler                                                                                       |                     | -                 | -                            | -                              | -                                                                                                                                                        | -                                                                                                                    | -                                                   | 6.397.282.578               | (6.397.282.578)      | -                             | -                           | -                     |
| Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış |                     | -                 | -                            | -                              | -                                                                                                                                                        | -                                                                                                                    | -                                                   | -                           | -                    | -                             | -                           | -                     |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>                                                                      |                     | <b>-</b>          | <b>-</b>                     | <b>-</b>                       | <b>(66.234)</b>                                                                                                                                          | <b>(811.229.559)</b>                                                                                                 | <b>-</b>                                            | <b>-</b>                    | <b>1.554.060.811</b> | <b>742.765.018</b>            | <b>(11.130.302)</b>         | <b>731.634.716</b>    |
| - Net Dönem Kar Zararı                                                                            |                     | -                 | -                            | -                              | -                                                                                                                                                        | -                                                                                                                    | -                                                   | -                           | 1.554.060.811        | 1.554.060.811                 | 6.188.953                   | 1.560.249.764         |
| - Diğer Kapsamlı Gelir                                                                            |                     | -                 | -                            | -                              | (66.234)                                                                                                                                                 | (811.229.559)                                                                                                        | -                                                   | -                           | -                    | (811.295.793)                 | (17.319.255)                | (828.615.048)         |
| <b>30.09.2023</b> İtibarıyla Bakiye                                                               |                     | <b>52.000.000</b> | <b>752.953.244</b>           | <b>24.198.718</b>              | <b>(1.005.020)</b>                                                                                                                                       | <b>3.895.829.473</b>                                                                                                 | <b>56.177.274</b>                                   | <b>11.628.879.036</b>       | <b>1.554.060.811</b> | <b>17.963.093.536</b>         | <b>461.488.620</b>          | <b>18.424.582.156</b> |

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE**  
**NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                                        |          | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Cari Dönem | Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş<br>Önceki Dönem |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
|                                                                                                        |          | 1.01.2024                                       | 1.01.2023                                         |
| Dipnotlar                                                                                              |          | 30.09.2024                                      | 30.09.2023                                        |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                         |          | <b>(234.421.193)</b>                            | <b>1.466.271.323</b>                              |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                                                             |          | <b>(16.484.679)</b>                             | <b>1.560.249.764</b>                              |
| <b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>                                                |          | <b>732.664.706</b>                              | <b>73.075.222</b>                                 |
| Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler                                                                     |          | 117.567.372                                     | 709.007.940                                       |
| Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler                                                                     |          | (28.034.262)                                    | (5.787.163)                                       |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler                                                                     |          | (614.482)                                       | (1.179.446)                                       |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                    |          | 3.557.099                                       | 2.792.513                                         |
| Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler                                                              |          | 472.480.700                                     | 678.178.353                                       |
| Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri                                                                      |          | 167.708.279                                     | (1.309.936.975)                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler    |          | -                                               | -                                                 |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>                                                     |          | <b>(949.825.772)</b>                            | <b>(166.392.298)</b>                              |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                           |          | (1.751.845)                                     | 6.081.952                                         |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                             |          | (315.569.076)                                   | (274.633.780)                                     |
| Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                          |          | (690.489.979)                                   | (377.102.850)                                     |
| Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                 |          | (112.052.475)                                   | 69.067.073                                        |
| Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                                   |          | (60.961.102)                                    | 72.687.449                                        |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                           |          | 103.549.380                                     | (230.541.715)                                     |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler                                              |          | 127.449.325                                     | 568.049.573                                       |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                       |          | <b>(233.645.745)</b>                            | <b>1.466.932.688</b>                              |
| Ödenen kıdem tazminatı                                                                                 |          | (775.448)                                       | (661.365)                                         |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                             |          | <b>(8.111.258)</b>                              | <b>(150.357.196)</b>                              |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                         |          | (161.183)                                       | (9.264.937)                                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları                                       | 6        | (7.950.075)                                     | (141.092.259)                                     |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                       |          | <b>165.811.570</b>                              | <b>(977.654.028)</b>                              |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                               | 4        | 250.000.000                                     | -                                                 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                               | 4        | (20.833.333)                                    | (280.096.863)                                     |
| Ödenen faizler                                                                                         |          | (89.533.110)                                    | (703.220.777)                                     |
| Alınan Faiz                                                                                            |          | 28.034.262                                      | 5.787.163                                         |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları                             |          | (1.856.249)                                     | (123.551)                                         |
| <b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b> |          | <b>(76.720.881)</b>                             | <b>338.260.099</b>                                |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>                    |          | <b>(1.792.434)</b>                              | <b>(1.081.446)</b>                                |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi</b>                                                      |          | <b>(33.330.499)</b>                             | <b>(81.090.402)</b>                               |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>                                                 |          | <b>(111.843.814)</b>                            | <b>256.088.251</b>                                |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                            | <b>4</b> | <b>155.307.065</b>                              | <b>16.027.820</b>                                 |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                            | <b>4</b> | <b>43.463.251</b>                               | <b>272.116.071</b>                                |

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **NOT 1 - GRUP'UN 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. Şirket'in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 16'dır (31 Aralık 2023: 16).

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,58'i 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.

Servet GYO ve bağlı ortaklıkları için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

### **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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 107.694 m<sup>2</sup> 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2023: 14).

### **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.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., 28.05.2024 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 19 ve 20. Maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasifleriyle birlikte "Güney İstanbul" bünyesinde birleşmiştir. Bu birleşme sonucunda Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %8,21'ine (2023'de %94'üne) sahiptir.

Şirket hali hazırda portföyünde yer almakta olan 3 adet ticari gayrimenkulden kira geliri elde etmekte olup, portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır.

## **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 yatırımdır.

Servet GYO A.Ş. Şirket'in tamamına sahiptir. Şirket'in 30.09.2024 tarihi itibarıyla aktif bir faaliyeti bulunmamaktadır.

## **Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ("Boğaziçi Çelik")**

Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., "Güney İstanbul"dan kısmi bölünme yoluyla 04.11.2022 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

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

Şirket hali hazırda portföyünde yer almakta olan 1 adet ticari gayrimenkulden kira geliri elde etmekte olup, portföyünde yer alan 1 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., 28.05.2024 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 19 ve 20. Maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasifleriyle "Güney İstanbul" bünyesinde birleşmiştir.

## **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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m<sup>2</sup> kiralanan 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 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>'dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin %76'sına sahiptir.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **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 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 8.434 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup>'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

## **Deposite Sosyal Tesis**

Deposite Sosyal Tesis, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır. Tesis'in bağımsız bölümlerinin toplam alanı 21.757 m<sup>2</sup> olup ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m<sup>2</sup>'dir. Şirket, bu tesisin % 49'una sahiptir.

## **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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 26.701 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **Ankara Altınoran Eğitim Parseli**

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesis 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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 13.551 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **İşmodern Ambarlı Projesi**

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m<sup>2</sup>'lik 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

## **OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

### **Neckerman Areal**

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 135.625 m<sup>2</sup>'dir. Toplam 107.604 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin % 94'üne sahiptir.

## **Güney İstanbul'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

### **Eyüp Flatofis**

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 115.402,48 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **İş Modern İkitelli**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 99.715,09 m2 kapalı alana sahiptir.

## **Sinpaş Merkez Plaza**

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

## **Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel**

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'dan oluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m<sup>2</sup>'dir.

## **Çelik & Yenal İş Merkezi**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir.

## **NOT 2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

Konsolide 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**

#### **Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar**

##### **a Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Grup, 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide 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.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**

## **30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**

### **ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### **b TFRS'lere uygunluk beyanı**

İlişikteki konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 Mart 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide 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, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 8 Kasım 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### **c 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 2023 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 tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan SPK finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Grup, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'na ("UFRS") uygun olarak hazırlamış olduğu konsolide finansal tablolarında UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulamıştır. Bu nedenle Grup'un TMS 29'u ilk uygulama tarihi 1 Ocak 2021 olarak belirlenmiştir.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen veya yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve arsa, bina ve makina teçhizat 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 30 Eylül 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup, TMS 29 uygulamasında, KGG'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

**30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:**

| Tarih          | Endeks   | Düzeltilme Katsayısı |
|----------------|----------|----------------------|
| 30 Eylül 2024  | 2.526,16 | 1,00000              |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,35860              |
| 30 Eylül 2023  | 1.691,04 | 1,49385              |
| 31 Aralık 2022 | 1.128,45 | 2,23861              |

**Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:**

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, halihazırda bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" ve TMS 2 "Stoklar" hükümleri uygulanacaktır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda parasal kazanç/kayıp hesabına kaydedilmiştir.

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 30 Eylül 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Eylül 2024 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin 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.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Eylül 2024 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 endeksteki 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**

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi Avro'dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 35,1284 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 34,9407 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

## **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

Konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

## **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.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık olan Grup'un ve kontrolün başlamasından sona erene dek, bağlı ortaklığın hesaplarını içermektedir. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla mali ve operasyonel politikaları üzerinde gücünün olması ile sağlanır.

### Bağlı Ortaklıklar

Bağlı ortaklık, Grup tarafından kontrol edilen işletmedir. Grup, bir işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklığın finansal tabloları, kontrolün başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Bağlı ortaklığın muhasebe politikaları, gerek görüldüğünde Grup tarafından kabul görmüş politikalara uyum sağlamak adına değiştirilmiştir. Söz konusu durum kontrol gücü olmayan paylarda ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Grup'un bağlı ortaklıkları Türkiye'de ve Almanya'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

### Bağlı ortaklıklar

### Faaliyet Konusu

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Oswe Real Estate GmbH

Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. (\*)

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. (Türkiye)  
Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermay Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek (Türkiye)  
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 şirketidir. (Almanya)  
Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.) konularında hizmet vermektedir.

(\*) Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., 28.05.2024 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 19 ve 20. Maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasifleriyle "Güney İstanbul" bünyesinde birleşmiştir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

|                                                    | <u>30 Eylül 2024</u>                          |                                | <u>31 Aralık 2023</u>                         |                                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                    | Doğrudan/<br>Dolaylı<br>ortaklık<br>oranı (%) | Etkin<br>ortaklık<br>oranı (%) | Doğrudan/<br>Dolaylı<br>ortaklık<br>oranı (%) | Etkin<br>ortaklık<br>oranı (%) |
| OSWE Real Estate GmbH                              | %94                                           | %94                            | %94                                           | %94                            |
| Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.  | %100                                          | %100                           | %100                                          | %100                           |
| Güney İstanbul Gayrimenkul Yat. ve İşletme A.Ş.    | %49,62                                        | %49,62                         | %94                                           | %94                            |
| Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. | -                                             | -                              | %100                                          | %100                           |

## ***Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri***

Konsolide finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi yapılan işlemler, grup içi bakiyeler ve grup içi işlemlerden dolayı oluşan gerçekleşmemiş gelirler ve giderler karşılıklı olarak silinmektedir. İştirakle ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir.

Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

## ***Konsolide bilanço ve konsolide gelir tablosu düzenleme esasları***

Tam Konsolidasyon Yöntemi:

- Grup'un ve bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve bilanço kalemleri toplanmıştır. Yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı elimine edilmiştir.
- Konsolide bilançonun ödenmiş sermayesi Grup'un ödenmiş sermayesidir; konsolide bilançoda bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi yer almamaktadır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün özsermaye grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançonun özkaynak hesap grubundan sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.
- Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklığın birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar ilke olarak, bu varlıkların konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklara olan elde etme maliyeti üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle satış işlemi öncesinde bulunan tutarları üzerinden konsolide bilançoda yer almıştır.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- Grup'un ve bağlı ortaklığın gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanıp, yapılan toplama işleminde konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, toplam satış tutarlarından ve satılan mal maliyetinden indirilmiştir. Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların stoklarına ilişkin bu ortaklıklar arasındaki mal alım-satımından doğan kar, konsolide finansal tablolarda stoklardan düşülerek satılan malın maliyetine eklenmiş, zarar ise stoklara eklenerek satılan malın maliyetinden düşürülmüştür.

Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarda karşılıklı mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kar veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım, net konsolide dönem karından sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Gerekli görülen durumlarda bağlı ortaklığın finansal tablolarını diğer grup içi Gruplarının uyguladığı muhasebe prensiplerine uygun hale getirebilmek için düzeltmeler yapılmıştır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

## **2.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar**

### **Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları**

30 Eylül 2024 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik veya yorumlar**

##### **TMS 1'e İlişkin Değişiklikler- Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişiklik, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri**

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## **TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları**

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır. Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları**

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtmaz ve açıklamaz.

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

#### **TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği**

1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TSRS 1 Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **TSRS 2 İklimle ilgili açıklamalar**

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

### **iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGG tarafından yayınlanmamış değişiklikler**

Aşağıda belirtilen değişiklikler 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 değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra değerlendirecektir.

## **UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. UFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

## **UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar**

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer UFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer UFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine UFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. UFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. UFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### **2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

### **2.4 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 bilgidен 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.

Grup'un ilişkide sunulan konsolide 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.

Grup'un hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının ve TFRS 9 Finansal Araçlar Standartının etkisi bulunmamaktadır.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI** **30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT** **ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile 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.

Konsolide 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 aşağıda açıklanmıştır.

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Grup, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman 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.
- c) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve konsolide finansal tablolara yansıtmıştır.
- d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Not.10'da verilmiştir.
- g) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- h) Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır.

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

## **2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## 2.6.1 Gelir Kaydedilmesi

*TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;*

TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur ve TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır. Yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşteri ile yapılan sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektedir. Standardın temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15 standardının uygulamasının, Grup'un hasılatı ve kârları veya zararları üzerinde önemli bir etkisi yoktur. Grup, hasılatın, söz konusu hizmetin kontrolü müşteriye aktarıldığında; diğer bir ifadeyle, hizmeti yerine getirdiğinde gerçekleşmektedir.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

## 2.6.2 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

### **2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü**

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kabul gören kriterlere uyması durumunda konsolide finansal durum tablosunda yer alan tutara, var olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kullanım dışı kalmaları veya satılmaları ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda, konsolide finansal durum tablosundan çıkartılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından doğan kar/zarar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı kabul edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

### **2.6.4 Maddi duran varlıklar**

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. 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.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktife giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

## Duran Varlık Cinsi

## Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)

Demirbaşlar  
Taşıtlar

4-10  
5

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.

## 2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

## 2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### 2.6.7 Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma giderleri genel olarak oluştukları tarihte giderleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, bir varlığın elde edilmesiyle, yapımıyla veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebiliyor ise aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderlerinin aktifleştirilmesi, harcamalar ile borçlanma giderleri gerçekleştiği zaman başlar, ilgili varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder.

Borçlanma giderleri, varlıkların amaçlanan kullanımlarına hazır oldukları zamana kadar aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, faiz giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir. Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

### 2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 "Finansal Araçlar" Standardı, TMS 39 "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

#### (i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

#### (ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (öz kaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Grup, tüm grup şirketleri için ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

### **2.6.9 Pay Başına Kar / ( Zarar)**

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Türkiye’de Gruplar, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı, çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

### **2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Grup; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

### **2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar**

Grup’un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

### **2.6.12 İlişkili Taraflar**

Grup'un ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Gruplar, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Gruplar, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

### **2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

#### *Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### *Ertelenmiş vergi*

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

### *Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi*

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## *Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme*

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

### **2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı karşılıkları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştirilince karşılık olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19“Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

### **2.6.15 Nakit Akış Tablosu**

Nakit ve nakit benzeri değerler Finansal Durum Tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup’un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

### **2.6.16 Kur değişiminin etkileri**

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup’un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup’un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, “Yabancı para çevirim farkı” (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF’deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### **2.6.17 Hisse senedi ihraç primleri**

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

### **2.6.18 Ödenmiş sermaye**

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

### **2.6.19 Temettüleri**

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Grup cari yılda temettü dağıtmamıştır.

### **2.6.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

### **2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

30 Eylül 2024 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.

### **NOT 3 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurarak, stratejik kararlarında Bununla birlikte, Grup'un raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

**Bilanço**

| 30 Eylül 2024                         | Türkiye               | Almanya              | Eliminasyon<br>Konsolidasyon | Toplam                |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Dönen varlıklar                       | 4.830.788.163         | 319.766.973          | (4.364.669.057)              | 785.886.079           |
| Duran varlıklar                       | 19.891.163.325        | 9.216.521.628        | (3.151.552.139)              | 25.956.132.814        |
| <b>Toplam varlıklar</b>               | <b>24.721.951.488</b> | <b>9.536.288.601</b> | <b>(7.516.221.196)</b>       | <b>26.742.018.893</b> |
| Kısa vadeli yükümlülükler             | 1.623.534.615         | 853.805.687          | (517.240.088)                | 1.960.100.214         |
| Uzun vadeli yükümlülükler             | 1.717.131.121         | 1.375.967.622        | -                            | 3.093.098.743         |
| <b>Özkaynaklar</b>                    | <b>21.381.285.752</b> | <b>7.306.515.292</b> | <b>(6.998.981.108)</b>       | <b>21.688.819.936</b> |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar         | 21.381.285.752        | 7.306.515.292        | (10.676.490.695)             | 18.011.310.349        |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar           | -                     | -                    | 3.677.509.587                | 3.677.509.587         |
| <b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b> | <b>24.721.951.488</b> | <b>9.536.288.601</b> | <b>(7.516.221.196)</b>       | <b>26.742.018.893</b> |

| 31 Aralık 2023                        | Türkiye               | Almanya               | Eliminasyon<br>Konsolidasyon | Toplam                |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
| Dönen varlıklar                       | 3.776.529.292         | 229.075.128           | (3.177.310.027)              | 828.294.393           |
| Duran varlıklar                       | 19.857.240.616        | 10.728.975.199        | (5.441.872.987)              | 25.144.342.828        |
| <b>Toplam varlıklar</b>               | <b>23.633.769.908</b> | <b>10.958.050.327</b> | <b>(8.619.183.014)</b>       | <b>25.972.637.221</b> |
| Kısa vadeli yükümlülükler             | 1.570.159.135         | 1.243.539.779         | (860.285.076)                | 1.953.413.838         |
| Uzun vadeli yükümlülükler             | 1.901.118.239         | 1.323.312.905         | -                            | 3.224.431.144         |
| <b>Özkaynaklar</b>                    | <b>20.162.492.534</b> | <b>8.391.197.643</b>  | <b>(7.758.897.938)</b>       | <b>20.794.792.239</b> |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar         | 20.162.492.534        | 8.391.197.643         | (8.526.171.115)              | 20.027.519.062        |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar           | -                     | -                     | 767.273.177                  | 767.273.177           |
| <b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b> | <b>23.633.769.908</b> | <b>10.958.050.327</b> | <b>(8.619.183.014)</b>       | <b>25.972.637.221</b> |

**Hasılat ve Satışların Maliyeti**

| 1 Ocak -30 Eylül 2024     | Türkiye            | Almanya            | Eliminasyon | Toplam             |
|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------|--------------------|
| Hasılat                   | 442.571.311        | 334.559.499        | -           | 777.130.810        |
| Satışların maliyeti (-)   | (206.595.373)      | (165.534.491)      | -           | (372.129.864)      |
| <b>Brüt kar / (zarar)</b> | <b>235.975.938</b> | <b>169.025.008</b> | <b>-</b>    | <b>405.000.946</b> |

| 1 Ocak -30 Eylül 2023     | Türkiye            | Almanya            | Eliminasyon         | Toplam             |
|---------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Hasılat                   | 693.002.925        | 244.716.544        | (86.445.440)        | 851.274.028        |
| Satışların maliyeti (-)   | (135.565.621)      | (76.444.242)       | 43.599.488          | (168.410.375)      |
| <b>Brüt kar / (zarar)</b> | <b>557.437.304</b> | <b>168.272.302</b> | <b>(42.845.952)</b> | <b>682.863.653</b> |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER**

**Bilançoju etkileyen önemli değışikliklerin olduğu hesap kalemleri aşığıdaki gibi sunulmuştur:**

**i. Nakit ve Nakit Benzerleri**

|                      | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Kasa                 | 157.532              | 188.821               |
| Banka                | 43.305.719           | 155.118.244           |
| - Vadesiz mevduat    | 43.305.719           | 155.118.244           |
| Kredi Kartı Slipleri | -                    | -                     |
|                      | <b>43.463.251</b>    | <b>155.307.065</b>    |

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşığıdaki gibidir:

|                                               | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                     | 43.463.251           | 155.307.065           |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku           | -                    | -                     |
| <b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b> | <b>43.463.251</b>    | <b>155.307.065</b>    |

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

|                  | <b>30 Eylül 2024</b>   |                     | <b>31 Aralık 2023</b>  |                     |
|------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|
|                  | <b>Orijinal Tutarı</b> | <b>TL Karşılığı</b> | <b>Orijinal Tutarı</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
| Euro             | 33.051                 | 1.261.603           | 603.659                | 26.763.085          |
| İngiliz Sterlini | 944                    | 43.090              | -                      | -                   |
| ABD Doları       | 503.864                | 17.192.344          | 2.318.341              | 92.888.924          |
| Arabistan Riyali | 1.800                  | 16.372              | -                      | -                   |
| Türk Lirası      | 24.949.842             | 24.949.842          | 35.655.056             | 35.655.056          |
| <b>Toplam</b>    |                        | <b>43.463.251</b>   |                        | <b>155.307.065</b>  |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**ii. Finansal Borçlar**

**30 Eylül 2024 31 Aralık 2023**

**Finansal borçlanmalar**

|                                                          |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa Vadeli Diğer Borçlar                                | -                  | 56.783             |
| <b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>                          | <b>-</b>           | <b>56.783</b>      |
| Uzun Vadeli Finansal Kiralamaların Kısa Vadeli Kısımları | 20.808.742         | -                  |
| Uzun Vadeli Banka Kredilerinin Kısa Vadeli Kısımları     | 225.038.103        | 469.568.413        |
| <b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>  | <b>245.846.845</b> | <b>469.568.413</b> |
| Uzun Vadeli Finansal Kiralamalar                         | 10.703.114         | -                  |
| Uzun Vadeli Banka Kredileri                              | 370.802.414        | -                  |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>                 | <b>381.505.528</b> | <b>-</b>           |
| <b>Toplam finansal borçlanmalar</b>                      | <b>627.352.373</b> | <b>469.625.196</b> |

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Eylül 2024</b>                             | <b>Faiz Oranı (%)</b>    | <b>Para Birimi</b> | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 5+Euribor - 3,25+Euribor | EUR                | 2.451.394             | 93.197.097          |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 60,27-60,60              | TL                 | 131.841.006           | 131.841.006         |
| Uzun vadeli krediler                             | 5+Euribor - 3,25+Euribor | EUR                | 6.375.247             | 242.374.140         |
| Uzun vadeli krediler                             | 60,27-60,60              | TL                 | 128.428.274           | 128.428.274         |
| <b>Toplam</b>                                    |                          |                    |                       | <b>595.840.517</b>  |

| <b>31 Aralık 2023</b>                            | <b>Faiz Oranı (%)</b>    | <b>Para Birimi</b> | <b>Orijinal Tutar</b> | <b>TL Karşılığı</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 16,93                    | TL                 | 27.475.432            | 27.475.432          |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 5+Euribor - 3,25+Euribor | EUR                | 9.989.670             | 442.092.981         |
| <b>Toplam</b>                                    |                          |                    |                       | <b>469.568.413</b>  |

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

|               | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|---------------|----------------------|-----------------------|
| 1 yıla kadar  | 225.038.103          | 469.568.413           |
| 1 - 5 yıl     | 370.802.414          | -                     |
| <b>Toplam</b> | <b>595.840.517</b>   | <b>469.568.413</b>    |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**iii. Diğer Borçlar**

**Diğer kısa vadeli borçlar**

|                                          | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 179.708.553          | 75.448.855            |
| - Ödenecek Vergi ve Fonlar               | 12.672.691           | 33.098.667            |
| - Alınan Depozito ve Teminatlar          | 50.544.144           | 42.234.707            |
| - Diğer çeşitli borçlar                  | 116.491.718          | 115.481               |
| İlişkili taraflara diğer borçlar         | 486.582.249          | 902.683.833           |
| <b>Toplam</b>                            | <b>666.290.802</b>   | <b>978.132.688</b>    |

**Diğer uzun vadeli diğer borçlar**

|                                          | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 15.308.212           | 19.035.402            |
| - Alınan depozito ve teminatlar          | 15.308.212           | 19.035.402            |
| <b>Toplam</b>                            | <b>15.308.212</b>    | <b>19.035.402</b>     |

**NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

|                  | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>30 Aralık 2023</b> |
|------------------|----------------------|-----------------------|
| B Tipi Likit Fon | 56.040.792           | -                     |
| <b>Toplam</b>    | <b>56.040.792</b>    | <b>-</b>              |

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

|                        | <b>Sahiplik oranı (%)</b> | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>Sahiplik oranı (%)</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|
| Diğer menkul kıymetler | 0,76                      | 901.596              | 0,76                      | 901.596               |
| <b>Toplam</b>          |                           | <b>901.596</b>       |                           | <b>901.596</b>        |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 6 - STOKLAR**

|                                                                          | 30 Eylül 2024        | 31 Aralık 2023       |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i> |                      |                      |
| Ankara Dikmen Okul Projesi (*)                                           | 360.858.507          | 310.896.316          |
| Finansşehir Projesi (**)                                                 | 357.170.494          | 336.027.091          |
| Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)                                | 1.870.437.015        | 1.511.069.644        |
| Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (****)                                  | -                    | 64.599.425           |
| Diğer (*****)                                                            | 1.189.455.932        | -                    |
|                                                                          | <b>3.777.921.948</b> | <b>2.222.592.476</b> |

(\*) 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.

(\*\*) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller, parsellerde yer alan projelerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır. Şirket'in 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m2 arsayı portföyüne katmıştır. Şirketimiz bu arsa üzerinde, 20.500 m2 brüt inşaat alanına sahip Perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan bir proje ile inşaat çalışmaları tamamlanmıştır. Proje teslimleri devam etmektedir.

(\*\*\*) 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 13222,13223 ve 13224 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.

(\*\*\*\*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m<sup>2</sup> tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "kat karşılığı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Servet GYO uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir.

(\*\*\*\*\* ) İstanbul İli, Eyüpsultan ilçesi, 158 Ada 1 Parselde bulunan 46 adet bağımsız bölüm, İstanbul ili Başakşehir ilçesi, 704 Ada 23 Parselde bulunan 37 adet bağımsız bölüm ile , İstanbul ili Başakşehir ilçesi, 528 Ada 8 Parselde bulunan 19 adet bağımsız bölüm taşınmazlar, Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş'nin 28.05.2024 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 19 ve 20. Maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasifleriyle birlikte "Güney İstanbul" bünyesinde birleşmesinden gelmişlerdir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 7 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

|                               | <b>30 Eylül 2024</b>  | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 22.152.386.895        | 22.892.404.185        |
| <b>Toplam</b>                 | <b>22.152.386.895</b> | <b>22.892.404.185</b> |

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                                      | <b>1.01.2024</b>      | <b>İlaveler</b>  | <b>Yabancı<br/>Para Çevrim<br/>Farkları</b> | <b>Gerçeğe<br/>Uygun<br/>Değer<br/>Değişimi</b> | <b>30.09.2024</b>     |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|
| Neckermann Areal                     | 5.307.237.997         | -                | (747.967.365)                               | -                                               | 4.559.270.632         |
| Deposite Outlet Center               | 6.001.976.987         | 1.789.780        | -                                           | -                                               | 6.003.766.767         |
| Çelik&Törün İş Merkezi               | 700.509.502           | 5.059            | -                                           | -                                               | 700.514.561           |
| Çelik&Özer İş Merkezi                | 455.879.373           | -                | -                                           | -                                               | 455.879.373           |
| Çelik&Tüzün İş Merkezi               | 253.730.870           | -                | -                                           | -                                               | 253.730.870           |
| Deposite Sosyal Tesisleri            | 558.521.860           | 801.182          | -                                           | -                                               | 559.323.042           |
| Kağıthane & Flat Ofis                | 586.631.364           | 2.052.415        | -                                           | -                                               | 588.683.779           |
| Altınoran Starium AVM (**)           | 650.159.660           | 1.223.010        | -                                           | -                                               | 651.382.670           |
| Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)     | 676.801.872           | 539.081          | -                                           | -                                               | 677.340.953           |
| İşmodern Ambarlı Projesi             | 841.335.538           | -                | -                                           | -                                               | 841.335.538           |
| Eyüp Flatofis (****)                 | 1.904.680.458         | -                | -                                           | -                                               | 1.904.680.458         |
| İş Modern İkitelli                   | 1.547.720.999         | 467.067          | -                                           | -                                               | 1.548.188.066         |
| Sinpaş Merkez Plaza (***)            | 1.631.614.760         | 1.072.481        | -                                           | -                                               | 1.632.687.241         |
| Çelik&Yenal İş Merkezi               | 1.308.185.633         | -                | -                                           | -                                               | 1.308.185.633         |
| Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***) | 467.417.312           | -                | -                                           | -                                               | 467.417.312           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>22.892.404.185</b> | <b>7.950.075</b> | <b>(747.967.365)</b>                        | <b>-</b>                                        | <b>22.152.386.895</b> |

(\*\*) İlişikteki konsolide 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.

(\*\*\*) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve parselden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. adınadır.

(\*\*\*\*) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait ticari ünitelerden oluşan gayrimenkulün tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                      | 1.01.2023             | İlaveler           | Yabancı<br>Para Çevrim<br>Farkları | Gerçeğe<br>Uygun<br>Değer<br>Değişimi | 30.09.2023            |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| Neckermann Areal                     | 4.595.956.655         | 67.727.934         | (159.016.053)                      | -                                     | 4.504.668.536         |
| Deposit Outlet Center                | 5.701.740.901         | 2.056.271          | -                                  | -                                     | 5.703.797.172         |
| Çelik&Törün İş Merkezi               | 919.934.592           | -                  | -                                  | -                                     | 919.934.592           |
| Çelik&Özer İş Merkezi                | 562.865.027           | -                  | -                                  | -                                     | 562.865.027           |
| Çelik&Tüzün İş Merkezi               | 229.188.941           | 5.224              | -                                  | -                                     | 229.194.165           |
| Deposit Sosyal Tesisleri             | 596.197.936           | 1.726.251          | -                                  | -                                     | 597.924.187           |
| Kağıthane & Flat Ofis (*)            | 78.122.410            | 10.098.095         | -                                  | -                                     | 88.220.505            |
| Altınoran Starium AVM (**)           | 611.718.224           | 1.647.709          | -                                  | -                                     | 613.365.933           |
| Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)     | 521.596.242           | 42.301             | -                                  | -                                     | 521.638.543           |
| İşmodern Ambarlı Projesi             | 1.007.943.325         | -                  | -                                  | -                                     | 1.007.943.325         |
| Eyüp Flatofis (****)                 | 2.024.733.638         | 821.086            | -                                  | -                                     | 2.025.554.724         |
| İş Modern İkitelli                   | 1.645.311.547         | 22.545.516         | -                                  | -                                     | 1.667.857.063         |
| Sinpaş Merkez Plaza (***)            | 1.596.644.155         | 34.225.040         | -                                  | -                                     | 1.630.869.195         |
| Çelik&Yenal İş Merkezi               | 684.734.982           | 196.832            | -                                  | -                                     | 684.931.814           |
| Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***) | 294.713.071           | -                  | -                                  | -                                     | 294.713.071           |
| <b>Toplam</b>                        | <b>21.071.401.646</b> | <b>141.092.259</b> | <b>(159.016.053)</b>               | <b>-</b>                              | <b>21.053.477.852</b> |

(\*) Kağıthane & Flat Ofisin devir işlemi; arsa sahibi ile Sinpaş arasında devam eden dava sebebi ile alınamamıştır. Kağıthane & Flat Ofisin tapusu Şirket üzerinde kayıtlı olmadığından dolayı değerlendirilmemiştir.

(\*\*) İlişikteki konsolide 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.

(\*\*\*) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve parselden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Sinpaş Yapı Endüstri A.Ş. adınadır.

(\*\*\*\*) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait ticari ünitelerden oluşan gayrimenkulün tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul Adı                | Değerleme Yöntemi          | Ekspertiz Raporu Tarihi | Gerçeğe Uygun Değeri  |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Neckermann Areal               | Maliyet Yaklaşımı          | 28.12.2023              | 5.307.237.996         |
| Deposit Outlet Center          | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 6.001.976.987         |
| Çelik&Törün İş Merkezi         | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 700.509.502           |
| Çelik&Özer İş Merkezi          | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 455.879.373           |
| Çelik&Tüzün İş Merkezi         | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 253.730.870           |
| Deposit Sosyal Tesisleri       | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 558.521.860           |
| Kağıthane & Flat Ofis          | Gelir ve Maliyet Yaklaşımı | 8.01.2024               | 586.631.364           |
| Altınoran Starium AVM          | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 650.159.660           |
| Çankaya-Ankara Eğitim Tesis    | Gelir Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 676.801.872           |
| Eyüp Flatofis                  | Pazar Yaklaşımı            | 29.09.2023              | 1.904.680.458         |
| İş Modern İkitelli             | Pazar Yaklaşımı            | 29.09.2023              | 1.547.720.999         |
| Sinpaş Merkez Plaza            | Pazar Yaklaşımı            | 29.09.2023              | 1.631.614.760         |
| Çelik&Yenal İş Merkezi         | Pazar Yaklaşımı            | 29.09.2023              | 1.308.185.633         |
| İşmodern Ambarlı Projesi       | Pazar Yaklaşımı            | 8.01.2024               | 841.335.538           |
| Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel | Pazar Yaklaşımı            | 29.09.2023              | 467.417.312           |
| <b>Toplam</b>                  |                            |                         | <b>22.892.404.184</b> |

**Deposit Outlet Center**

Deposit Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 97.955 m<sup>2</sup> dir.

**Çelik&Törün İş Merkezi**

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 525 ada 11 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 11.488 m<sup>2</sup>, toplam alanı 30.878 m<sup>2</sup> dir.

**Çelik&Özer Endüstri Merkezi**

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 8.434 m<sup>2</sup>, toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup> dir.

**Deposit Sosyal Tesisleri**

Deposit Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 21.757 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m<sup>2</sup> dir.

**Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi**

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup> dir.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

## **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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 26.701 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **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 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 13.551 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **İşmodern Ambarlı Projesi**

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m<sup>2</sup>'lik 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) 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.

## **Eyüp Flatofis**

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 115.402,48 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **İş Modern İkitelli**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 99.715,09 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **Sinpaş Merkez Plaza**

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

## **Çelik & Yenal İş Merkezi**

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 30.256,62 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### **Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel**

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'dan oluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m<sup>2</sup>'dir.

### **Neckermann Areal**

Neckermann Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,000 m<sup>2</sup>'dir. Toplam 288.922 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Taşınmaz üzerinde, Ziraat Bank International AG tarafından EUR 47.500.000 ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. London Branch tarafından EUR 12.500.000 ipotek bulunmaktadır.

### **NOT 8 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER**

#### *i) Dava Karşılıkları*

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, 4.435 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 6.025 TL)

#### *ii) Koşullu Varlık ve Borçlar*

Şirket'in bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate GmbH("Oswe")'nin %20 hissesinin satılmasına ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL (endekslenmemiştir) ana para ve 98.135.390 TL (endekslenmemiştir) vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL (endekslenmemiştir) bedel 24 ay tahsil edilecektir. Hisse satışına ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da ("KAP") özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Satışı şeklinde yayınlanmıştır. Almanya'daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde "tam satış bedelinin tamamının tahsil edildiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği" hükmü yer almaktadır. Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Kızılbük GYO A.Ş.'ye devri gerçekleşene kadar OSWE'ye iştirak payı %94 olarak devam edecektir.

Kızılbük GYO A.Ş tarafından 31.12.2023 tarihine kadar hisse alışı için Şirket'e 205.971.935 -TL (endekslenmemiştir) ödeme yapılmış, bu ödemeye karşılık 115.196,97 adet Oswe hissesini almıştır. Şirket'in geri alım opsiyonunu kullanmak istemesi sebebiyle, Kızılbük GYO A.Ş.'nin almış olduğu 115.196,97 adet OSWE hissesinin Şirket'e sözleşme şartlarına göre geri iade edilmiştir. Hisselerin Şirket'e iade edilmesi sebebiyle OSWE üzerinde Kızılbük GYO A.Ş.'nin herhangi bir hakkı kalmamıştır. Ödenen tutarlar ilişkin geri ödeme protokolü 29.12.2023 tarihli KAP açıklamasında duyurulmuştur.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

*iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler*

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

|                               | <b>30 Eylül 2024</b> |                      | <b>31 Aralık 2023</b> |                      |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                               | <b>Orjinal</b>       | <b>TL</b>            | <b>Orjinal</b>        | <b>TL</b>            |
|                               | <b>Tutarı</b>        | <b>Karşılığı</b>     | <b>Tutarı</b>         | <b>Karşılığı</b>     |
| Verilen teminat mektupları TL | 23.775.373           | 23.775.373           | 33.435.802            | 33.435.802           |
| İpotek TL                     | 2.418.024.681        | 2.418.024.681        | 3.016.113.146         | 3.016.113.146        |
| Verilen İpotek EUR            | 60.000.000           | 2.290.284.000        | 60.000.000            | 2.655.300.688        |
| <b>Toplam</b>                 |                      | <b>4.732.084.054</b> |                       | <b>5.704.849.636</b> |

|                                                                                                                                       | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Şirket tarafından verilen</b>                                                                                                      |                      |                       |
| <b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>                                                                                                |                      |                       |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı                                                                   | 4.732.084.054        | 5.704.849.636         |
| 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                                             | -                    | -                     |
| <b>TOPLAM</b>                                                                                                                         | <b>4.732.084.054</b> | <b>5.704.849.636</b>  |

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla % 0).

**NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

|                                                                   | <b>01 Ocak-<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>01 Nisan-<br/>30 Eylül 2024</b> | <b>01 Ocak-<br/>30 Eylül 2023</b> | <b>01 Nisan-<br/>30 Eylül 2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri) | 52.000.000                        | 52.000.000                         | 52.000.000                        | 52.000.000                         |
| Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı                      | 72.499.678                        | 33.316.996                         | 1.554.060.811                     | 782.157.260                        |
| <b>Pay başına (kayıp) / kazanç</b>                                | <b>1,3942</b>                     | <b>0,6407</b>                      | <b>29,8858</b>                    | <b>15,0415</b>                     |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 10 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

- Döviz kuru riski

**Döviz kuru riski**

Grup, 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.

Grup başlıca Avro 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.

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| 30.09.2024                       | Euro               | ABD Doları      | İngiliz Sterlini | Arabistan Riyali | TL Karşılığı         |
|----------------------------------|--------------------|-----------------|------------------|------------------|----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           |                    |                 |                  |                  |                      |
| Parasal Finansal Varlıklar       | 33.051             | 503.864         | 944              | 1.800            | 18.513.408           |
| Ticari ve Diğer Alacaklar        | 98.010             | -               | -                | -                | 3.741.179            |
| <b>Toplam varlıklar</b>          | <b>131.061</b>     | <b>503.864</b>  | <b>944</b>       | <b>1.800</b>     | <b>22.254.587</b>    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                    |                 |                  |                  |                      |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -                  | -               | -                | -                | -                    |
| Ticari ve Diğer Borçlar          | (4.881.357)        |                 |                  |                  | (186.328.231)        |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> |                    |                 |                  |                  |                      |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -                  | (27.329)        | -                | -                | (932.493)            |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(4.881.357)</b> | <b>(27.329)</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>(187.260.724)</b> |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>     | <b>(4.750.296)</b> | <b>476.535</b>  | <b>944</b>       | <b>1.800</b>     | <b>(165.006.137)</b> |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| <b>31.12.2023</b>                | <b>Euro</b>         | <b>ABD Doları</b> | <b>İngiliz Sterlini</b> | <b>Arabistan Riyali</b> | <b>TL Karşılığı</b>  |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>           |                     |                   |                         |                         |                      |
| Parasal Finansal Varlıklar       | 141.189             | 2.318.465         | 944                     | 1.800                   | 99.042.172           |
| Ticari ve Diğer Alacaklar        | 504.547             | -                 | -                       | -                       | 22.328.734           |
| <b>Toplam varlıklar</b>          | <b>645.736</b>      | <b>2.318.465</b>  | <b>944</b>              | <b>1.800</b>            | <b>121.370.906</b>   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b> |                     |                   |                         |                         |                      |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | (10.740.353)        | -                 | -                       | -                       | (475.314.446)        |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b> |                     |                   |                         |                         |                      |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | -                   | (34.304)          | -                       | -                       | (1.371.983)          |
| <b>Toplam Yükümlülükler</b>      | <b>(10.740.353)</b> | <b>(34.304)</b>   | <b>-</b>                | <b>-</b>                | <b>(476.686.429)</b> |
| <b>Net bilanço pozisyonu</b>     | <b>(10.094.617)</b> | <b>2.284.161</b>  | <b>944</b>              | <b>1.800</b>            | <b>(355.315.523)</b> |

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| <b>30 Eylül 2024 Cari Dönem</b>          | <b>Kar/Zarar</b>                       |                                         | <b>Özkaynaklar</b>                     |                                         |
|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                          | <b>Yabancı paranın değer kazanması</b> | <b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b> | <b>Yabancı paranın değer kazanması</b> | <b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b> |
| ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde |                                        |                                         |                                        |                                         |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü        | 1.625.985                              | (1.625.985)                             | 1.625.985                              | (1.625.985)                             |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       | -                                      | -                                       | -                                      | -                                       |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>1.625.985</b>                       | <b>(1.625.985)</b>                      | <b>1.625.985</b>                       | <b>(1.625.985)</b>                      |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                        |                                         |                                        |                                         |
| Avro net varlık/yükümlülüğü              | (18.132.545)                           | 18.132.545                              | (18.132.545)                           | 18.132.545                              |
| Avro riskinden korunan kısım             | -                                      | -                                       | -                                      | -                                       |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(18.132.545)</b>                    | <b>18.132.545</b>                       | <b>(18.132.545)</b>                    | <b>18.132.545</b>                       |
| GBP kurunun %10 değişmesi halinde        |                                        |                                         |                                        |                                         |
| GBP net varlık/yükümlülüğü               | 4.309                                  | (4.309)                                 | 4.309                                  | (4.309)                                 |
| GBP riskinden korunan kısım              | -                                      | -                                       | -                                      | -                                       |
| <b>GBP Net Etki</b>                      | <b>4.309</b>                           | <b>(4.309)</b>                          | <b>4.309</b>                           | <b>(4.309)</b>                          |
| SAR kurunun %10 değişmesi halinde        |                                        |                                         |                                        |                                         |
| SAR net varlık/yükümlülüğü               | 1.637                                  | (1.637)                                 | 1.637                                  | (1.637)                                 |
| SAR riskinden korunan kısım              | -                                      | -                                       | -                                      | -                                       |
| <b>SAR Net Etki</b>                      | <b>1.637</b>                           | <b>(1.637)</b>                          | <b>1.637</b>                           | <b>(1.637)</b>                          |
| <b>Toplam Net Etki</b>                   | <b>(16.500.614)</b>                    | <b>16.500.614</b>                       | <b>(16.500.614)</b>                    | <b>16.500.614</b>                       |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| 31 Aralık 2023 Önceki Dönem              | Kar/Zarar                       |                                  | Özkaynaklar                     |                                  |
|------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
|                                          | 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        | 9.135.465                       | (9.135.465)                      | 9.135.465                       | (9.135.465)                      |
| ABD Doları riskinden korunan kısım       | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>ABD Doları Net Etki</b>               | <b>9.135.465</b>                | <b>(9.135.465)</b>               | <b>9.135.465</b>                | <b>(9.135.465)</b>               |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde       |                                 |                                  |                                 |                                  |
| Avro net varlık/yükümlülüğü              | (44.673.739)                    | 44.673.739                       | (44.673.739)                    | 44.673.739                       |
| Avro riskinden korunan kısım             | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>Avro Net Etki</b>                     | <b>(44.673.739)</b>             | <b>44.673.739</b>                | <b>(44.673.739)</b>             | <b>44.673.739</b>                |
| GBP kurunun %10 değişmesi halinde        |                                 |                                  |                                 |                                  |
| GBP net varlık/yükümlülüğü               | 4.802                           | (4.802)                          | 4.802                           | (4.802)                          |
| GBP riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>GBP Net Etki</b>                      | <b>4.802</b>                    | <b>(4.802)</b>                   | <b>4.802</b>                    | <b>(4.802)</b>                   |
| SAR kurunun %10 değişmesi halinde        |                                 |                                  |                                 |                                  |
| SAR net varlık/yükümlülüğü               | 1.920                           | (1.920)                          | 1.920                           | (1.920)                          |
| SAR riskinden korunan kısım              | -                               | -                                | -                               | -                                |
| <b>SAR Net Etki</b>                      | <b>1.920</b>                    | <b>(1.920)</b>                   | <b>1.920</b>                    | <b>(1.920)</b>                   |
| <b>Toplam Net Etki</b>                   | <b>(35.531.552)</b>             | <b>35.531.552</b>                | <b>(35.531.552)</b>             | <b>35.531.552</b>                |

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Şirket, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır.

| <b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>    | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Finansal Varlıklar                      | -                    | -                     |
| Finansal Yükümlülükler                  | 260.269.280          | 27.475.432            |
| <b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b> | <b>30 Eylül 2024</b> | <b>31 Aralık 2023</b> |
| Finansal Varlıklar                      | -                    | -                     |
| Finansal Yükümlülükler                  | 335.571.237          | 442.092.981           |

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Şirket'in aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

### **(g) Kredi Riski ve Yönetimi**

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Şirket müşterileri üzerinde etkili bir kontrol sistemi kurmuştur. Bu işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır.

Şirket'in önemli tutarlarda az sayıda müşteri yerine, çok sayıda müşteriden alacaklı olması nedeniyle önemli bir ticari alacak riski bulunmamaktadır.

### **NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket'in 19.07.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ile, 1.000.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 52.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı geçmiş yıl karlarından karşılanmak üzere II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6 ncı maddesinin 6 ncı fıkrası kapsamında 3.198.000.000 TL artırılmak sureti ile 3.250.000.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve yasal izinlerin alınması amacı ile 22.07.2024 tarihinde Sermaye Piyasası Kuruluna müracaat edilmiş olup rapor tarihi itibarı ile süreç devam etmektedir.

Bu konu ile ilgili 19.07.2024 ve 22.07.2024 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır.

### **NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

30 Eylül 2024 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, 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|   | Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                                                                                                                                                                        |           | 30 Eylül 2024<br>(TL) | 31 Aralık 2023<br>(TL) |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                                                                                                                                      | Md.24/(b) | 74.354.189            | 99.093.753             |
| B | (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a) | 13.320.423.569        | 12.883.540.076         |
| C | İştirakler                                                                                                                                                                                                                                                             | Md.24/(b) | 2.275.071.583         | 2.246.340.905          |
|   | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                                        | Md.23/(f) | 519.552.612           | 859.111.639            |
|   | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 333.686.770           | 469.976.805            |
| D | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)  | <b>16.523.088.723</b> | <b>16.558.063.178</b>  |
| E | Finansal Borçlar                                                                                                                                                                                                                                                       | Md.31     | 264.154.548           | 34.189.012             |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                                                                                                                                                                                           | Md.31     | -                     | -                      |
| G | Finansal Kiralama Borçları                                                                                                                                                                                                                                             | Md.31     | -                     | -                      |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                                                            | Md.23/(f) | 385.734.262           | 895.988.010            |
| İ | Özkaynaklar                                                                                                                                                                                                                                                            | Md.31     | 14.669.740.063        | 14.546.575.546         |
|   | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                                                 |           | 1.203.459.850         | 1.081.310.610          |
| D | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                                                | Md.3/(p)  | <b>16.523.088.723</b> | <b>16.558.063.178</b>  |

|    | Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                                   |            | 30 Eylül 2024<br>(TL) | 31 Aralık 2023<br>(TL) |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------|------------------------|
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım                            | Md.24/(b)  | -                     | -                      |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | Md.24/(b)  | 18.313.397            | 99.093.753             |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                                 | Md.24/(d)  | -                     | -                      |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | Md.24/(d)  | -                     | -                      |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa / Araziler                                                                                      | Md.24/(c)  | -                     | -                      |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                                                | Md.24/(d)  | -                     | -                      |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirakler                                                                                      | Md.28/1(a) | -                     | -                      |
| J  | Gayrinakdi Krediler                                                                                               | Md.31      | 2.441.800.054         | 3.049.548.947          |
| K  | Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                  | Md.22/(e)  | -                     | -                      |
| L  | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | Md.22/(1)  | 56.040.792            | -                      |

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran |   |                                                                                                                                                                                                                                                                       |               | Hesaplama     | Asgari/<br>Azami Oran | 30 Eylül 2024 | 31 Aralık 2023 |
|---------------|-----------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------|
| K/D           | Azami % 10            | 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri                                                                                                                                                                     | Md.22/e       | K/D           | ≤%10                  | 0,00%         | 0,00%          |
| (B+A1)/D      | Asgari %51            | 2 | (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler | Md.24/(a),(b) | (B+A1)/D      | ≥%51                  | 80,62%        | 77,81%         |
| (A+C-A1)/D    | Azami % 49            | 3 | Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler                                                                                                                                                                                                                      | Md.24/(b)     | (A+C-A1)/D    | ≤%49                  | 14,22%        | 14,16%         |
| (A3+B1+C1)/D  | Azami % 49            | 4 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları                                                                                                                                               | Md.24/(d)     | (A3+B1+C1)/D  | ≤%49                  | 0,00%         | 0,00%          |
| B2/D          | Azami % 20            | 5 | Atıl tutulan arsa / araziler                                                                                                                                                                                                                                          | Md.24/(c)     | B2/D          | ≤%20                  | 0,00%         | 0,00%          |
| C2/D          | Azami % 10            | 6 | İşletmeci Şirkete iştirak                                                                                                                                                                                                                                             | Md.28/1(a)    | C2/D          | ≤%10                  | 0,00%         | 0,00%          |
| (E+F+G+H+J)/İ | Azami % 500           | 7 | Borçlanma sınırı                                                                                                                                                                                                                                                      | Md.31         | (E+F+G+H+J)/İ | ≤%500                 | 21,08%        | 27,36%         |
| (A2-A1)/D     | Azami % 10            | 8 | Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı                                                                                                                                                     | Md.24/(b)     | (A2-A1)/D     | ≤%10                  | 0,11%         | 0,60%          |
| (L/D)         | Azami % 10            | 9 | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                                                           | Md.22/(1)     | (L/D)         | ≤%10                  | 0,34%         | 0,00%          |

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 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.