

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-67
1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	29
4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	29
5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	29
6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	30
7 - FİNANSAL YATIRIMLAR	31
8 - FİNANSAL BORÇLAR.....	31
9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	32
10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	32
11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	33
12- TÜREV ARAÇLAR.....	34
13 – STOKLAR.....	34
14- CANLI VARLIKLAR	34
15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	34
16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	35
17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	35
18- MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	43
19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	44
20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	44
21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	44
22 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	44
23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	45
24 - TAAHHÜTLER	46
25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	46
26 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	47
27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	47
28 – ÖZKAYNAK	48
29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	50
30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	50
31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	51
32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	51
33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)	52
34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	52
35- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER	52
36 – GELİR VERGİLERİ.....	52
37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	54
38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	54
39 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	56
40 - FİNANSAL ARAÇLAR	63
41 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	64
42– NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	64
43- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	65
44 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLARI	65
45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	65

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Konsolide finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 17’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 90,37’sini oluşturmakta olup toplam değeri 30.123.464.171 TL’dir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 17’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2025 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

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

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 11 Mart 2025

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Yeniden Sınıflandırılmış Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	31.12.2024	31.12.2023
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		576.113.006	880.228.374
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	29.597.370	165.044.804
Finansal Yatırımlar	7	-	-
Ticari Alacaklar	10,38	318.210.504	345.526.673
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38	108.698.109	109.962.075
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	209.512.395	235.564.598
Diğer Alacaklar	11,38	172.500	249.053
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,38	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	172.500	249.053
Stoklar	13	29.919.527	-
Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	172.714.018	328.190.804
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	509.364	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	172.204.654	328.190.804
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	26	227.910	-
Diğer Dönen Varlıklar	27	25.271.177	41.217.040
Duran Varlıklar		32.755.955.632	26.720.890.811
Diğer Alacaklar	10	984.282	215.462
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	984.282	215.462
Finansal Yatırımlar	7	958.126	958.126
Stoklar	13	2.606.680.739	2.361.948.820
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	30.123.464.171	24.327.755.825
Maddi Duran varlıklar	18	18.610.898	21.728.027
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	4.504.993	7.231.927
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	752.423	820.352
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	752.423	820.352
Peşin Ödenmiş Giderler		-	232.272
Toplam Varlıklar		33.332.068.638	27.601.119.185

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.107.039.935	2.075.892.706
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	60.343
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8,38	332.115.801	499.010.310
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	8,38	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borç. Kısa Vad. Kısmı	8	332.115.801	499.010.310
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	8	1.750.568	1.999.522
Ticari Borçlar	10,38	108.094.484	176.265.003
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,38	5.884.704	17.520.458
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	102.209.780	158.744.545
Diğer Borçlar	11,38	366.502.496	1.039.461.517
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	279.160.073	959.282.026
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	87.342.423	80.179.491
Ertelenmiş Gelirler	15,38	1.295.902.227	355.514.885
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	726.909.322	127.383.855
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	568.992.905	228.131.030
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	2.154.513	1.775.363
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	1.204.281
Kısa Vadeli Karşılıklar	23	518.079	601.482
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	23	513.644	595.079
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	4.435	6.403
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.767	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		6.475.573.402	3.426.602.679
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	212.042.918	-
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	212.042.918	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	8	1.764.252	5.074.655
Ticari Borçlar	10	-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	-	-
Diğer Borçlar	11	21.584.766	20.228.920
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	21.584.766	20.228.920
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	663.654	1.466.790
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	663.654	1.466.790
Ertelenmiş Gelirler	15,38	-	728.937.700
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	38	-	728.937.700
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	6.239.517.812	2.670.894.614
Özkaynaklar		24.749.455.301	22.098.623.800
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		18.974.846.239	21.283.242.666
Ödenmiş Sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	28	803.423.738	803.423.738
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	28	25.715.975	25.715.975
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)		(1.708.702)	(1.802.357)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler		528.934.486	1.020.493.091
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	505.610.135	59.699.584
Geçmiş Yıl Karları	28	15.074.770.105	12.089.098.432
Net Dönem Karı / (Zararı)	37	1.986.100.502	7.234.614.203
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	5.774.609.062	815.381.134
Toplam Kaynaklar		33.332.068.638	27.601.119.185

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA
ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2024 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.12.2023
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29	1.276.213.623	1.423.395.375
Satışların Maliyeti (-)	29	(457.434.119)	(421.585.994)
BRÜT KAR / (ZARAR)		818.779.504	1.001.809.381
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(2.570.723)	(4.356.455)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(124.792.204)	(100.656.938)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		5.768.321.242	1.888.837.291
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	12.709.575	41.991.766
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(16.214.038)	(35.320.163)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		6.456.233.356	2.792.304.882
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	-	94.031.623
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		6.456.233.356	2.886.336.505
Finansman Gelirleri	34	13.653.428	278.650.551
Finansman Giderleri (-)	34	(144.492.063)	(1.412.376.363)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	42	(461.164.839)	6.259.996.240
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		5.864.229.882	8.012.606.933
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(2.210.089.165)	(732.897.424)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	-	(2.016.289)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(2.210.089.165)	(730.881.135)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.654.140.717	7.279.709.509
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.654.140.717	7.279.709.509
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
<i>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</i>		<i>1.668.040.215</i>	<i>45.095.306</i>
<i>Ana Ortaklık Payları</i>		<i>1.986.100.502</i>	<i>7.234.614.203</i>
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	38,1942	139,1272
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		93.655	(804.710)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkları		(521.052.121)	(3.982.574.620)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(520.958.466)	(3.983.379.330)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		3.133.182.251	3.296.330.179
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.638.546.699	44.218.797
Ana Ortaklık Payları		1.494.635.552	3.252.111.382

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden		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
Geçmiş Cari Dönem													
01.01.2024 itibariyle Bakiye		28	52.000.000	803.423.738	25.715.975	(1.802.357)	1.020.493.091	59.699.584	12.089.098.432	7.234.614.203	21.283.242.666	815.381.134	22.098.623.800
Transferler		28	-	-	-	-	-	445.910.551	6.788.703.652	(7.234.614.203)	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış			-	-	-	-	-	-	(2.725.580.056)	-	(2.725.580.056)	2.725.580.056	-
Pay Bazlı İşlemler Dolayısı İle Meydana Gelen Artış/Azalış			-	-	-	-	-	-	592.481.061	-	592.481.061	595.101.173	1.187.582.234
Diğer			-	-	-	-	-	-	(1.669.932.984)	-	(1.669.932.984)	-	(1.669.932.984)
Toplam Kapsamlı Gelir			-	-	-	93.655	(491.558.605)	-	-	1.986.100.502	1.494.635.552	1.638.546.699	3.133.182.251
- Net Dönem Kar Zararı			-	-	-	-	-	-	1.986.100.502	1.986.100.502	1.668.040.215	3.654.140.717	
- Diğer Kapsamlı Gelir			-	-	-	93.655	(491.558.605)	-	-	-	(491.464.950)	(29.493.516)	(520.958.466)
31.12.2024 İtibariyle Bakiye			52.000.000	803.423.738	25.715.975	(1.708.702)	528.934.486	505.610.135	15.074.770.105	1.986.100.502	18.974.846.239	5.774.609.062	24.749.455.301
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem													
01.01.2023 itibariyle Bakiye		28	52.000.000	803.423.738	25.715.975	(997.647)	5.002.191.202	59.699.584	5.559.617.076	6.798.391.608	18.300.041.536	502.252.085	18.802.293.621
Transferler		28	-	-	-	-	-	-	6.798.391.608	(6.798.391.608)	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış			-	-	-	-	-	-	(268.910.252)	-	(268.910.252)	268.910.252	-
Toplam Kapsamlı Gelir			-	-	-	(804.710)	(3.981.698.111)	-	-	7.234.614.203	3.252.111.382	44.218.797	3.296.330.179
- Net Dönem Kar Zararı			-	-	-	-	-	-	7.234.614.203	7.234.614.203	45.095.306	7.279.709.509	
- Diğer Kapsamlı Gelir			-	-	-	(804.710)	(3.981.698.111)	-	-	-	(3.982.502.821)	(876.509)	(3.983.379.330)
31.12.2023 İtibariyle Bakiye			52.000.000	803.423.738	25.715.975	(1.802.357)	1.020.493.091	59.699.584	12.089.098.432	7.234.614.203	21.283.242.666	815.381.134	22.098.623.800

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR
DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		01.01.2024	01.01.2023
		31.12.2024	31.12.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(80.954.734)	1.728.782.192
Dönem karı/(zararı)		3.654.140.717	7.279.709.509
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.113.615.769)	(4.756.583.899)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		32.076.270	(3.981.698.111)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	34	144.492.063	1.170.343.426
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	34	(13.529.235)	(36.617.614)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	23,25,32	(886.539)	(1.555.781)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	30	6.223.765	3.421.487
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	36	2.210.089.165	732.897.424
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri		276.239.984	(754.537.439)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	33	(5.768.321.242)	(1.888.837.291)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(620.642.538)	(794.343.418)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7	-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	(692.267)	8.933.728
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	(671.603.175)	(172.438.096)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	13	(274.651.446)	(746.337.940)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	27.316.169	(84.938.306)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	(68.170.519)	62.806.731
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	155.709.058	(197.940.107)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	211.449.642	335.570.572
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(80.117.590)	1.728.782.192
Ödenen kıdem tazminatı		(837.144)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(48.982.388)	(80.708.647)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	18,2	(268.609)	(8.846.920)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit girişleri /(çıkışları)	17	(48.713.779)	(71.861.727)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		31.125.173	(1.493.351.627)
Temettü Ödemesi		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	250.000.000	-
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(99.732.815)	(358.705.408)
Ödenen faizler		(130.962.828)	(1.170.343.426)
Alınan Faiz		13.529.235	36.617.614
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.708.419)	(920.407)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(98.811.949)	154.721.918
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(1.215.167)	-
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi		(35.420.318)	(6.709.876)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(135.447.434)	148.012.042
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	165.044.804	17.032.762
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	29.597.370	165.044.804

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %23,71'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. (31 Aralık 2023 %24,57)

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 m² arsa üzerinde 107.694 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 13'tür. (31 Aralık 2022: 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. Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %94'üne (2022'de %100'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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

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

Servet GYO A.Ş. Şirket'in tamamına sahiptir. Şirket'in 31.12.2024 tarihi itibarı ile İstanbul İli Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesinde kain, 10554 ada, 1 numaralı parselini teşkil eden arsa üzerinde Düzenleme Şeklinde Kat (İnşaat) Karşılığı Gayrimenkul Vaadi Sözleşmesinin imzalanmıştır.

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.

Servet GYO A.Ş. Şirket'e 04.11.2022 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir.

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'nın ticari alanları bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 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 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

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 m² olup ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m²'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 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir.

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

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

İşmodern Ambarlı

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlıda toplamda 40.410,83 m²'lik 20 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

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 m²'dir. Toplam 107.604 m² 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. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İş Modern İkitelli (45 adet Bağımsız Bölüm)

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 m²'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 m²'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 m²'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 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir.

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 esası 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

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 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 Aralık 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 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mart 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup'un Finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerekli olduğu durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına da uygulanır.

Grup önceki dönemlerde ilişkili olmayan diğer alacaklarda bulunan 3.247.307 TL'lik tutarını ve ilişkili taraflardan diğer alacaklarda bulunan 912.977.860 TL tutarı daha doğru bir gösterim için 3.247.307 TL'lik tutarını ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklara ve 912.977.860 TL tutarını ise ilişkili taraflardan ticari alacaklara yeniden sınıflandırmıştır.

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 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

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

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	23,57764
2005	122,65	7,72	21,88789
2006	134,49	9,65	19,96096
2007	145,77	8,39	18,41634
2008	160,44	10,06	16,73242
2009	170,91	6,53	15,70739
2010	181,85	6,40	14,76244
2011	200,85	10,45	13,36594
2012	213,23	6,16	12,58993
2013	229,01	7,40	11,72241
2014	247,72	8,17	10,83703
2015	269,54	8,81	9,95975
2016	292,54	8,53	9,17669
2017	327,41	11,92	8,19935
2018	393,88	20,30	6,81565
2019	440,50	11,84	6,09432
2020	504,81	14,60	5,31794
2021	686,95	36,08	3,90793
2022	1128,45	64,27	2,37897
2023	1859,38	64,77	1,44379
2024	2684,55	44,37	1,00000

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

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklıklar

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Oswe Real Estate HmbH

Faaliyet Konusu

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 şirkettir. (Almanya)

31 Aralık 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>31 Aralık 2024</u>		<u>31 Aralık 2023</u>	
	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
OSWE Real Estate GmbH	%94	%94	%94	%94
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%94	%94	%94	%94

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade 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.

- 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

2.3.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur.

Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

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

Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

Grup'un finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un, finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

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

Genel anlamda, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

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

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

UFRS 18 – Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

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

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

Genel anlamda, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu durum Grup için geçerli değildir.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin 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 finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

i) Kiralama Tanımı

Daha önce, Grup tarafından sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğine TFRS Yorum 4 "Bir Anlaşmanın kiralama işlemi içerip içermediğinin belirlenmesi"ne göre karar verilmekte iken Şirket artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir.

TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

TFRS 16'ya geçişte, Grup, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

ii) Kiracı Olarak

Grup, bina kiralamaktadır. Kiracı olarak, Grup daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık Grup, TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Grup, kira yükümlülüklerini ise "Borçlanmalar" içerisinde olacak şekilde finansal durum tablosunda sunmuştur.

a) Muhasebe politikası

Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü konsolide finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

Grup, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır.

Grup'un bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

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.

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (**Not: 21**).
- Grup, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (**Not: 2.06.04, 2.06.05**).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin 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 finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler **Not:23**' de verilmiştir.
- Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır (**Not:23**).

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

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. Standartın 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 özellikle 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 gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 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 satış gerçekleştirilmek 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, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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, aktive 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

4-15
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

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 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.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 (**Not 38**).

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 gerçekleştikçe 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.16 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. 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.

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

31 Aralık 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile işletme birleşmesi bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un dönem sonları itibarı ile iş ortaklığı bulunmamaktadır.

5 – 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.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

31 Aralık 2024	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	3.053.088.999	217.791.586	(2.694.767.579)	576.113.006
Duran varlıklar	27.978.182.229	9.512.762.590	(4.734.989.187)	32.755.955.632
Toplam varlıklar	31.031.271.228	9.730.554.176	(7.429.756.766)	33.332.068.638
Kısa vadeli yükümlülükler	1.800.784.446	825.676.934	(519.421.445)	2.107.039.935
Uzun vadeli yükümlülükler	5.075.118.976	1.400.454.426	-	6.475.573.402
Özkaynaklar	24.155.367.806	7.504.422.816	(6.910.335.321)	24.749.455.301
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	24.155.367.806	7.504.422.816	(12.684.944.383)	18.974.846.239
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	5.774.609.062	5.774.609.062
Toplam yükümlükler ve özkaynaklar	31.031.271.228	9.730.554.176	(7.429.756.766)	33.332.068.638

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2024	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	847.064.694	429.212.929	(64.000)	1.276.213.623
Satışların maliyeti (-)	(278.762.204)	(178.671.915)	-	(457.434.119)
Brüt kar	568.302.490	250.541.014	(64.000)	818.779.504

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

31 Aralık 2023	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	605.089.938	4.472.719.447	(4.197.581.011)	880.228.374
Duran varlıklar	16.106.787.047	4.224.995.112	6.389.108.655	26.720.890.811
Toplam varlıklar	16.711.876.985	8.697.714.559	2.191.527.644	27.601.119.185
Kısa vadeli yükümlülükler	2.641.769.414	226.628.200	(792.504.906)	2.075.892.708
Uzun vadeli yükümlülükler	3.689.115.262	1.344.649.972	(1.607.162.555)	3.426.602.679
Özkaynaklar	10.380.992.310	7.126.436.386	4.591.195.106	22.098.623.800
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	10.380.992.310	7.126.436.386	3.775.813.972	21.283.242.666
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	815.381.134	815.381.134
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	16.711.876.986	8.697.714.558	2.191.527.645	27.601.119.185

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2023	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	1.060.928.798	446.056.833	(83.590.255)	1.423.395.375
Satışların maliyeti (-)	(224.271.407)	(239.019.143)	41.704.556	(421.585.994)
Brüt kar	836.657.391	207.037.690	(41.885.699)	1.001.809.381

6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	146.208	200.661
Banka	29.451.162	164.844.143
- Vadesiz mevduat	29.451.162	164.844.143
Hazır Değerler	-	-
	29.597.370	165.044.804

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

	31 Aralık 2024		31.Ara.23	
	Orijinal	TL	Orijinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
Avro	279.810	10.297.680	603.659	28.441.128
ABD Doları	12.136	428.938	2.318.341	98.713.051
Türk Lirası	18.870.752	18.870.752	26.243.903	37.890.625
Toplam		29.597.370		165.044.804

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	2024	Sahiplik oranı (%)	2023
Diğer menkul kıymetler	0,76	958.126	0,76	958.126
Toplam	0,76	958.126	0,76	958.126

8 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	60.343
- Diğer Mali Borçlar	-	60.343
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	332.115.801	499.010.310
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	332.115.801	499.010.310
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	1.750.568	1.999.522
Toplam	333.866.369	501.070.175

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Borçlanmalar	212.042.918	-
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	212.042.918	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	1.764.252	5.074.655
Toplam	213.807.170	5.074.655

31 Aralık 2024	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri	60,60	TL	110.808.228	110.808.228
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor -	EUR	2.750.763	101.234.690
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,25+Euribor	EUR	4.955.618	182.378.653
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	60,60	TL	149.737.148	149.737.148
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor -	EUR	2.750.763	101.234.690
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,25+Euribor	EUR	4.955.618	182.378.653
Toplam				544.158.719

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	16,93	TL	20.223.291	29.198.139
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	9.989.670	469.812.171
Toplam				499.010.310

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 yıla kadar	332.115.801	499.010.310
1 - 5 yıl	212.042.918	-
Toplam	544.158.719	499.010.310

Şirketin 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	Nakit Girişleri	Anapara Ödemesi	Yabancı Para Çevrim Farkı	Net Parasal Kazanç / Kayıp Etkisi (-)	31.12.2024
Krediler	499.010.310	250.000.000	(99.732.815)	48.265.716	(153.384.492)	544.158.719
Toplam	499.010.310	250.000.000	(99.732.815)	48.265.716	(153.384.492)	544.158.719

	1.01.2023	Nakit Girişleri	Anapara Ödemesi	Yabancı Para Çevrim Farkı	Net Parasal Kazanç / Kayıp Etkisi (-)	31.12.2023
Krediler	1.266.523.929	-	(450.925.963)	162.265.021	(478.852.677)	499.010.310
Toplam	1.266.523.929	-	(450.925.963)	162.265.021	(478.852.677)	499.010.310

9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	209.512.395	235.564.598
<i>Alıcılar</i>	209.512.395	235.564.598
<i>Alacak Senetleri</i>	-	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	2.963.612	1.102.693
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(2.963.612)	(1.102.693)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 38)	108.698.109	109.962.075
Toplam	318.210.504	345.526.673

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	(1.117.457)	(1.816.939)
Konusu kalmayan karşılıklar	571.697	541.888
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	343.481	714.246
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(2.761.333)	(556.652)
Kapanış	(2.963.612)	(1.117.457)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	102.209.780	158.744.545
<i>Satıcılar</i>	<i>84.115.583</i>	<i>146.506.234</i>
<i>Borç senetleri</i>	<i>18.094.197</i>	<i>12.238.311</i>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	5.884.704	17.520.458
Toplam	108.094.484	176.265.003

Uzun vadeli ticari borçlar

Grup'un uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.

11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	172.500	249.053
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>172.500</i>	<i>249.053</i>
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	-	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 38)	-	-
Toplam	172.500	249.053

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>984.282</i>	<i>215.462</i>
Toplam	984.282	215.462

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	87.342.423	80.179.491
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	<i>65.710.214</i>	<i>35.173.950</i>
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	<i>21.438.907</i>	<i>44.882.819</i>
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>193.302</i>	<i>122.722</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	279.160.073	959.282.026
Toplam	366.502.496	1.039.461.517

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	21.584.766	20.228.920
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	<i>21.584.766</i>	<i>20.228.920</i>
Toplam	21.584.766	20.228.920

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12- TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

13 – STOKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<i>Kısa Vadeli Stoklar</i>		
Finansşehir Projesi (**)	29.919.527	-
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Dikmen Okul Projesi (****)	299.967.152	330.389.487
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	2.306.713.587	1.605.813.572
Sinpaş İş Modern Ambarlı (*)	-	68.649.803
Finansşehir Projesi (**)	-	357.095.958
	2.636.600.266	2.361.948.820

(*)İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² 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. 31.12.2023 tarihi itibarı ile Grup stoklarında 2 adet bağımsız bölüm kalmıştır. (31.12.2022 tarihi itibarı ile Şirket stoklarında 2 adet bağımsız bölüm kalmıştır.)

(**) 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, Şirket, 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

(****) 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.

14- CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	172.204.654	328.190.804
Verilen sipariş avansları	166.772.400	327.405.877
Gelecek aylara ait giderler	5.432.254	784.927
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	509.364	-
Toplam	172.714.018	328.190.804

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	232.272
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	-	232.272
Toplam	-	232.272

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	568.992.905	228.131.030
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	<i>12.661.217</i>	<i>228.131.030</i>
<i>Gelecek aylara ait gelirler</i>	<i>556.331.688</i>	-
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	726.909.322	127.383.855
Toplam	1.295.902.227	355.514.885

Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	728.937.700
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	-	<i>728.937.700</i>
Toplam	-	728.937.700

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile itibarıyla alınan sipariş avansları Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.)

16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	30.123.464.171	24.327.755.825
Toplam	30.123.464.171	24.327.755.825

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	1.Oca.24	İlaveler	Birleşmeden Gelen	Yabancı Para Çevrim Farkları	Transfer	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.Ara.24
Neckermann Areal	5.640.001.332	-	-	(1.213.649.079)	-	-	586.485.918	5.012.838.171
Deposit Outlet Center	6.378.300.393	-	-	-	-	-	838.099.607	7.216.400.000
Çelik&Törün İş Merkezi	744.431.383	-	-	-	-	-	31.506.617	775.938.000
Çelik&Özer İş Merkezi	484.462.967	-	-	-	-	-	71.156.033	555.619.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	269.639.772	-	-	-	-	-	12.465.228	282.105.000
Deposit Sosyal Tesisleri	593.541.129	-	-	-	-	-	19.849.871	613.391.000
Kağıthane & Flat Ofis	623.413.097	-	-	-	-	-	(117.195.097)	506.218.000
Altınoran Starium AVM	690.924.611	-	-	-	-	-	40.785.389	731.710.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisleri	719.237.288	-	-	-	-	-	(266.157.288)	453.080.000
İşmodern Ambarlı	894.087.199	-	-	-	169.003.186	-	(118.280.385)	944.810.000
Eyüp Flatofis	2.024.103.748	47.067.876	943.474.640	-	-	-	3.175.193.736	6.189.840.000
İş Modern İkitelli	1.644.762.964	-	79.844.578	-	-	-	698.619.458	2.423.227.000
Sinpaş Merkez Plaza	1.733.916.855	-	-	-	-	-	354.408.145	2.088.325.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	1.390.208.752	-	-	-	-	-	397.221.248	1.787.430.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	496.724.335	1.645.903	-	-	-	-	44.162.762	542.533.000
Toplam	24.327.755.825	48.713.779	1.023.319.218	(1.213.649.079)	169.003.186	-	5.768.321.242	30.123.464.171

	1.Oca.23	İlaveler	Birleşmeden Gelen	Yabancı Para Çevrim Farkları	Transfer	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.Ara.23
Neckermann Areal	4.884.122.718	-	-	39.781.392	-	-	716.097.221	5.640.001.331
Deposit Outlet Center	6.059.239.534	4.477.997	-	-	-	-	314.582.862	6.378.300.393
Çelik&Törün İş Merkezi	977.614.405	-	-	-	-	-	(233.183.022)	744.431.383
Çelik&Özer İş Merkezi	598.156.613	-	-	-	-	-	(113.693.645)	484.462.968
Çelik&Tüzün İş Merkezi	243.559.067	-	-	-	-	-	26.080.705	269.639.772
Deposit Sosyal Tesisleri	633.579.492	1.945.419	-	-	-	-	(41.983.782)	593.541.129
Kağıthane & Flat Ofis	83.020.677	9.130.431	-	-	-	-	531.261.989	623.413.097
Altınoran Starium AVM	650.072.900	1.812.600	-	-	-	-	39.039.110	690.924.610
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisleri	554.300.279	-	-	-	-	-	164.937.009	719.237.288
İşmodern Ambarlı	1.071.141.279	-	-	-	-	(65.301.179)	(111.752.901)	894.087.199
Eyüp Flatofis	2.151.684.252	952.291	-	-	-	-	(128.532.794)	2.024.103.749
İş Modern İkitelli	1.748.472.430	-	-	-	-	-	(103.709.466)	1.644.762.964
Sinpaş Merkez Plaza	1.696.753.596	40.811.950	-	-	-	-	(3.648.691)	1.733.916.855
Çelik&Yenal İş Merkezi	727.667.801	-	-	-	-	-	662.540.951	1.390.208.752
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	313.191.552	12.731.039	-	-	-	-	170.801.744	496.724.335
Toplam	22.392.576.595	71.861.727	-	39.781.392	-	(65.301.179)	1.888.837.290	24.327.755.825

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Maliyet Yaklaşımı	27.01.2025	5.012.838.171
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	7.216.400.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	775.938.000
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	555.619.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	282.105.000
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	613.391.000
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	506.218.000
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	731.710.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	453.080.000
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	6.189.840.000
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	2.423.227.000
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	2.088.325.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	1.787.430.000
İşmodern Ambarlı	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	944.810.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	8.01.2025	542.533.000
Toplam			30.123.464.171

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	5.640.001.331
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	6.378.300.393
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	744.431.383
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	484.462.968
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	269.639.772
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	593.541.129
Kağıthane & Flat Ofis	Gelir ve Maliyet Yaklaşımı	8.01.2024	623.413.097
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	690.924.610
Ankara Altınoran Eğitim Tesis	Gelir Yaklaşımı	8.01.2024	719.237.288
Eyüp Flatofis (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	2.024.103.749
İş Modern İkitelli (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	1.644.762.964
Sinpaş Merkez Plaza (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	1.733.916.855
Çelik&Yenal İş Merkezi (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	1.390.208.752
İşmodern Ambarlı	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	894.087.199
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	496.724.335
Toplam			24.327.755.825

(*) İlgili Yatırım amaçlı gayrimenkullere 29.09.2023 tarihinde değerlendirilmiştir olup, Grup yönetimi tarafından, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin 31.12.2023 tarihi itibarı ile değişmediği varsayılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.216.400.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.100.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.378.300.393 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 3.205.223.164 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit akışı Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 775.938.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 744.431.383 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 555.619.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 484.462.967 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 613.391.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 593.541.129 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 282.105.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 269.639.772 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Neckermann Areal

Neckermann Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,000 m²'dir. Toplam 288.922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 27 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 5.012.838.171 TL (136.455.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

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.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 20 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 5.640.001.332 TL (119.924.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 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 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 731.710.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 690.924.611 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Huzur Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi Huzur Mahallesi 13287 ada, 5 parsel üzerinde kayıtlı olan 13.732 m²'lik arsa üzerindedir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit akışı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 453.080.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 719.237.288 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşmodern Ambarlı

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlıda toplamda 40.410,83 m²'lik 20 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı'nın Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 944.810.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 20.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı'nın Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 894.087.199 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kağıthane & Flat Ofis

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 506.218.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Gelir İndirgeme Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 623.413.097 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Grup bu bağımsız bölümlerden 81 adetini (2023: 36 adet) portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.189.840.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 150.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.024.103.748 TL'dir.

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 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.423.227.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.644.762.964 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.088.325.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.733.916.855 TL'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 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m2 kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.787.430.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.390.208.752 TL'dir.

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 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel'in Pazar Yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 542.533.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 7 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel'in gerçeğe uygun değeri 496.724.335 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1.01.2024	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2024
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	231.592	-	-	-	-	231.592
Demirbaşlar	29.853.171	268.609	2.234.449	-	-	32.356.229
Toplam	30.084.763	268.609	2.234.449	-	-	32.587.821
<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	231.592	-	-	-	-	231.592
Demirbaşlar	8.125.144	3.428.901	2.191.286	-	-	13.745.331
Toplam	8.356.736	3.428.901	2.191.286	-	-	13.976.923
Net Defter Değeri	21.728.027					18.610.898

	1.01.2023	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2023
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	231.592	-	-	-	-	231.592
Demirbaşlar	21.006.249	5.577.798	3.269.124	-	-	29.853.171
Toplam	21.237.841	5.577.798	3.269.124	-	-	30.084.763
<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	231.592	-	-	-	-	231.592
Demirbaşlar	5.787.863	2.337.281	-	-	-	8.125.144
Toplam	6.019.455	2.337.281	-	-	-	8.356.736
Net Defter Değeri	15.218.386					21.728.027

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup amortismanların gider yerlerine göre (Genel Yönetim Gideri) dağılımı Not.30'da verilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Binalar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı	7.231.927	529.235
Dönem Amortismanı (-)	(2.726.934)	(1.020.153)
İlave / (Azalış)	-	7.722.845
Dönem Sonu	4.504.993	7.231.927

20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet (Haklar)	1.338.634	-	-	1.338.634
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(518.282)	(67.929)	-	(586.211)
Toplam	820.352	(67.929)	-	752.423

	01.01.2023	Girişler	Çıkışlar	31.12.2023
Maliyet (Haklar)	941.390	397.244	-	1.338.634
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(454.226)	(64.056)	-	(518.282)
Toplam	487.164	333.188	-	820.352

Aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup itfa payı giderleri, gider yerlerine göre (Genel Yönetim Gideri) dağılımı **Not.30**'da verilmiştir.

21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele borçlar	1.583.948	1.078.096
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	570.565	697.267
Toplam	2.154.513	1.775.363

22 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	4.435	6.403
-Dava Karşılığı	4.435	6.403
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	513.644	595.079
- İzin Karşılıkları	513.644	595.079
Toplam	518.079	601.482

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Grup'un 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 ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL 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 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.

31 Aralık 2024

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 2.963.612 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 4.435 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2023

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 1.117.457 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 6.403 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Verilen Teminat mektupları TL	8.048.988	8.048.988	35.532.223	35.532.223
Verilen İpotek TL	1.250.030.000	1.250.030.000	3.205.223.163	3.205.223.163
Verilen İpotek EUR	60.000.000	2.204.172.000	60.000.000	2.821.787.797
Toplam		3.462.250.988		6.062.543.183

Grup'un 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.462.250.988	6.062.543.184
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	-	-
iv) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.462.250.988	6.062.543.184

24 - TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Grup'un dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli karşılıkları içerisinde yer alan Kıdem Tazminatı Karşılığı aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı karşılıkları	663.654	1.466.790
Toplam	663.654	1.466.790

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 46,655.43 TL (31 Aralık 2023: 50,617,15 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46,655.43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46,655.43 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İskonto oranı	1,90%	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	77,78%	81,25%

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Ocak	1.466.788	1.904.483
Faiz Maliyeti	84.816	38.813
Cari Hizmet Maliyeti	202.406	199.074
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çık. Dolaysıyla Oluşan Kayıp	331.436	731.629
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(133.793)	804.710
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(450.855)	(602.501)
Ödenen Tazminatlar	(837.144)	(1.690.420)
31 Aralık	663.654	1.466.788

26 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	25.090.177	40.803.601
Personel ve İş Avansları	181.000	413.439
Toplam	25.271.177	41.217.040

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28 – ÖZKAYNAK

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	41,76	21.666.000	41,76	21.666.000
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Diğer	24,49	12.784.000	24,49	12.784.000
Toplam	100,00	52.000.000	100,00	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Pay senedi ihraç primleri	25.715.975	25.715.975
Toplam	25.715.975	25.715.975

Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun 11 Nisan 2013 tarihli toplantısında alınan karar uyarınca, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'nin 52.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden paylar Borsa İstanbul Kotasyon Yönetmeliği'nin 15'inci maddesi uyarınca Borsa kotuna alınmış olup, halka arz edilen 13.000.000 TL nominal değerli paylar 24 Nisan 2013 tarihinden itibaren "SRVGY" kodu ile 2,73 TL baz fiyattan Borsa Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	803.423.738	803.423.739
Toplam	803.423.738	803.423.739

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Aralık 2024 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan eksi 133.793 TL (31 Aralık 2023: eksi 804.710 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtım

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır.

SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Hesap Adı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	-1.708.702	-1.802.357
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	528.934.486	1.020.493.091
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	505.610.135	59.699.584
Toplam	1.032.835.919	1.078.390.318

Geçmiş Yıl Karları diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket'in dönem sonları itibarıyla Geçmiş Yıl Kar/Zararları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	15.074.770.105	12.089.098.432
Toplam	15.074.770.105	12.089.098.432

Ana Ortaklık Dışı Paylar / Ana Ortaklık Dışı Kar Zarar

Bilanço	31.12.2024	31.12.2023
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	5.774.609.062	815.381.134
Toplam	5.774.609.062	815.381.134

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Tablosu	01.01.2024	01.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	1.668.040.215	45.095.306
Toplam	1.668.040.215	45.095.306

Kontrol Gücü Olmayan Payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Açılış Bakiyesi	815.381.134	502.252.085
Dönem Karından Pay	1.668.040.215	45.095.306
Diğer Artış / (Azalış)	3.291.187.713	268.033.743
Kapanış Bakiyesi	5.774.609.062	815.381.134

29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Hasılat	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kira gelirleri	1.045.833.263	906.528.473
Satış gelirleri	230.380.360	516.866.902
Toplam	1.276.213.623	1.423.395.375

Maliyet	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kira maliyetleri	(322.849.778)	(275.687.802)
Satış maliyetleri	(134.584.341)	(145.898.192)
Toplam	(457.434.119)	(421.585.994)
Brüt Kar	818.779.504	1.001.809.381

30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel giderleri	(67.356.256)	(52.760.402)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(17.276.852)	(5.685.061)
Bağış ve yardım giderleri	(10.812.358)	(18.754.465)
Kira giderleri	(4.129.398)	(1.561.075)
Bakım ve onarım giderleri	(5.623.554)	(5.514.933)
Amortisman ve itfa giderleri	(5.053.276)	(583.524)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.305.588)	(2.439.519)
Diğer	(9.234.922)	(13.357.959)
Toplam	(124.792.204)	(100.656.938)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Reklam giderleri	(2.570.723)	(4.356.455)
Toplam	(2.570.723)	(4.356.455)

31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
Niteliklerine Göre Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel giderleri	(67.356.256)	(52.760.402)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(17.276.852)	(5.685.061)
Bağış ve yardım giderleri	(10.812.358)	(18.754.465)
Bakım ve onarım giderleri	(5.623.554)	(5.514.933)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.305.588)	(2.439.519)
Amortisman ve itfa giderleri	(5.053.276)	(583.524)
Kira giderleri	(4.129.398)	(1.561.075)
Reklam giderleri	(2.570.723)	(4.356.455)
Diğer	(9.234.922)	(13.357.959)
Toplam	(127.362.927)	(105.013.393)

32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Konusu Kalmayan Karşılıklar	15.293	541.888
Diğer Gelirler (*)	12.694.282	41.449.878
Toplam	12.709.575	41.991.766

(*) Diğer gelirler masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Karşılık Giderleri	(2.400.196)	(273.014)
Diğer Giderler	(13.813.842)	(35.047.149)
Toplam	(16.214.038)	(35.320.163)

(*) Diğer giderlerin büyük bir kısmı yansıtılacak masraflardan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Temettü Gelirleri	-	94.031.623
Toplam	-	94.031.623

34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

Finansal gelirler / giderler net	01 Ocak 2024 31 Aralık 2024	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Faiz gelirleri / (giderleri) net	(154.998.564)	(173.438.381)
Kur farkı gelirleri / (giderleri) net	24.159.929	(960.287.431)
Toplam	(130.838.635)	(1.133.725.812)

35- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

36 – GELİR VERGİLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanmış finansal tablolarda ve yasal finansal tablolarda farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ortaya çıkmaktadır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında Türkiye'de kullanılan vergi oranı % 25 veya %30 Almanya için kullanılan vergi oranı ise %32'dir.

Grup'un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

Hesap Adı	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	(2.016.289)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(2.210.089.165)	(730.881.135)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(2.210.089.165)	(732.897.424)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2024	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2023	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2024	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2023
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere, Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	27.603.511.350	9.427.751.984	(6.612.576.148)	(2.664.562.730)
Stoklara İlişkin Düzeltmeler	1.308.057.047	-	344.609.149	-
Ertelenmiş Gelirlere İlişkin Düzeltmeler	97.576.969	-	28.049.929	-
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler	11.265.008	-	(3.379.502)	-
Banka Kredilerine İlişkin Düzeltmeler	10.545.376	-	3.163.613	-
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Düzeltmeler	4.504.993	-	(1.351.498)	-
TFRS 16 Kapsamındaki Düzeltmeler	3.514.820	-	1.054.446	-
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	2.761.333	-	828.400	-
Kıdem Tazminatı Karşılığına İlişkin Düzeltme	576.978	-	(173.093)	-
İzin Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	513.644	-	154.093	-
Diğer	345.877	25.327.536	102.799	(6.331.884)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(6.239.517.812)	(2.670.894.614)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(2.670.894.614)	(2.417.672.201)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(2.210.089.165)	(730.881.135)
Özkaynakta Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi	(40.138)	(377.162.605)
Geçmiş Yıl Kar Zararlarında Muhasebeleştirilen(*)	(1.669.932.984)	-
Net Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	311.439.089	854.821.327
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(6.239.517.812)	(2.670.894.614)

(*) Geçmiş yıllar kar/zararında 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2024 31 Aralık 2024	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Net dönem karı	1.986.100.502	7.234.614.203
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	38,1942	139,1272

38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2024	31.12.2023
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş.	294.948	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	90.203.972	109.292.639
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	279.232	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	534.619
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	-	134.817
Seranit Granit Seramik San.ve Ticaret A.Ş.	17.909.686	-
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	7.261	-
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	3.010	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	-
Sema Yenil	-	-
Toplam	108.698.109	109.962.075

(*) Mülk Gayrimenkul, Grup'un sahip olduğu Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi, İş modern Ambarlı Ticari Alanları ve Deposite Sosyal Tesisleri'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.005.501	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	46.200	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	892.125
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(*)	4.833.003	16.628.333
Toplam	5.884.704	17.520.458

(*) Sinpaş GYO, satınalma, üretim, planlama, reklam ve pazarlama departman desteği sağlamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2024	31.12.2023
Hüseyin Altaş	-	-
Ayşe Sibel Çelik	415.202	599.464
Avni Çelik	213.096.360	426.672.874
Ahmet Çelik	65.337.110	83.649.586
Şenay Çelik	103.800	149.865
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	299.732
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	440.482.772
Sinpaş Holding A.Ş.	-	312.083
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	7.115.650
HA Real Estate GMBH	-	-
Toplam	279.160.073	959.282.026

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2024	31.12.2023
Arı Finansal Kiralama	597.249.216	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	129.660.106	127.131.332
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	252.523
Toplam	726.909.322	127.383.855

İlişkili taraflara uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2024	31.12.2023
Arı Finansal Kiralama (*)	-	728.937.700
Toplam	-	728.937.700

(*) Finansşehir ve Sefaköy projeleri Arı Finansal Kiralama vasıtasıyla satılıyor. Son müşteri Arı Finansal Kiralama'dan finansal kiralama yaparak gayrimenkul aldığı için müşteri ödemeleri önce Arı Finansal Kiralama'ya, sonra Arı Finansal Kiralama'dan Servet GYO'ya geliyor. Özetle bakiye ön satışlara ilişkin tahsilatlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	31.12.2024	31.12.2023
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	-	-
Toplam	-	-

İlişkili taraflardan alışlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	3.073.104	5.285.189
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	47.971.005	14.263.434
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.756.026	16.948.895
Kızılıbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	47.957.121
Avni Çelik	-	-
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	16.604.082	345.267
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	204.878	249.130
Arı Finansal Kiralama	823.898	212.847.753
Toplam	70.432.993	297.896.789

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31.12.2024	31.12.2023
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	316.707.966	398.023.094
Arı Finansal Kiralama	253.556.918	519.796.806
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.287.045	1.364.000
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	641.179
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	881.957	1.515.465
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	464.056	397.037
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	-	8.526
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	45.851	297.385.524
Mikron-S Mikronize Minera A.Ş.	-	423.129
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	846.260
Toplam	572.943.793	1.220.401.020

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Üst yönetime sağlanan faydalar	2.970.000	4.858.024
Toplam	2.970.000	4.858.024

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

39 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Grup, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 28. notta açıklanan çıkarılmış sermaye ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi Borç / Toplam Sermaye oranını kullanarak izler Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir.) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam borçlar	8.582.613.337	5.502.495.386
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(29.597.370)	(165.044.804)
Net borç	8.553.015.967	5.337.450.582
Toplam öz sermaye	24.749.455.301	22.098.623.802
Toplam sermaye	33.302.471.268	27.436.074.384
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	25,68%	19,45%

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup'un spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

(b) Önemli muhasebe politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Şirket ayrıca Finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alışı yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

(d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

Grup, esas olarak döviz tevdiat olarak mevduatlarını değerlendirdiğinden, döviz cinsinden alacak ve borçları bulunduğundan kur değişimlerinden değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır.

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

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	30.304	12.259	945	1.800	1.607.453
Ticari alacaklar	13.475.226	-	-	-	495.920.657
Toplam varlıklar	13.505.530	12.259	945	1.800	497.528.110
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(209.041.239)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(27.329)	-	-	(965.911)
Toplam Yükümlülükler	(5.680.098)	(27.329)	-	-	(210.007.150)
Net bilanço pozisyonu	7.825.432	(15.070)	945	1.800	287.520.960

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 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:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	141.189	2.318.465	944	1.800	105.252.107
Ticari alacaklar	504.547	-	-	-	23.728.743
Toplam varlıklar	645.736	2.318.465	944	1.800	128.980.850
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(15.122.581)	-	-	-	(711.211.909)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	(10.543.143)	-	-	-	(495.841.871)
Toplam Yükümlülükler	(25.665.724)	-	-	-	(1.207.053.780)
Net bilanço pozisyonu	(25.019.988)	2.318.465	944	1.800	(1.078.072.930)

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

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
31 Aralık 2024	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	28.799.468	(28.799.468)	28.799.468	(28.799.468)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	28.799.468	(28.799.468)	28.799.468	(28.799.468)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(53.262)	53.262	(53.262)	53.262
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(53.262)	53.262	(53.262)	53.262
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	4.199	(4.199)	4.199	(4.199)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	4.199	(4.199)	4.199	(4.199)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.691	(1.691)	1.691	(1.691)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	1.691	(1.691)	1.691	(1.691)
Toplam Net Etki	28.752.096	(28.752.096)	28.752.096	(28.752.096)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023	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	9.854.059	(9.854.059)	9.854.059	(9.854.059)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	9.854.059	(9.854.059)	9.854.059	(9.854.059)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(117.668.495)	117.668.495	(117.668.495)	117.668.495
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(117.668.495)	117.668.495	(117.668.495)	117.668.495
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	5.102	(5.102)	5.102	(5.102)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	5.102	(5.102)	5.102	(5.102)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	2.040	(2.040)	2.040	(2.040)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	2.040	(2.040)	2.040	(2.040)
Toplam Net Etki	(107.807.294)	107.807.294	(107.807.294)	107.807.294

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Grup, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Grup'un sabit ve değişken faizli finansal borçları ile ilgili yükümlülüklerine Not.8'de, Sabit ve değişken faizli varlıklarına (mevduat v.b.) Not.6'da yer verilmiştir.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.Aralık 2024	31.Aralık 2023
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	544.158.719	499.010.310
Değişken Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araca sahip olmadığı için herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Grup'un aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

(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. (Not.10)

Grup 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	108.698.109	209.512.395	-	1.156.782	6,7	29.597.370	3
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	108.698.109	209.512.395	-	1.156.782	6,7	29.597.370	3
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı			-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	2.963.612		-	10-11	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(2.963.612)	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	109.962.075	235.564.598	-	464.515	6,7	165.044.804	3
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	109.962.075	235.564.598	-	464.515	6,7	165.044.804	3
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-		-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	1.117.457	-	-	6	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(1.117.457)	-	-	6	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Alacaklara ilişkin değer düşüklüğü çalışmasında yapılan yaşlandırma çalışmalarından ve Grup Yönetimi'nin alacakların tahsil edilebilirliğine ilişkin öngörülerinden faydalanılmıştır.

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlığı bulunmamaktadır.

(h) Likidite risk yönetimi

Grup, nakit akışlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

31.12.2024

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.043.345.122	1.224.419.098	567.210.489	223.313.159	433.895.450	-
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	543.648.556	723.780.002	70.408.710	221.453.059	431.918.233	-
Kiralama İşlemleri	3.514.820	4.457.350	620.033	1.860.100	1.977.217	-
Ticari Borçlar	108.094.484	108.094.484	108.094.484	-	-	-
Diğer Borçlar	388.087.262	388.087.262	388.087.262	-	-	-

31.12.2023

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.742.039.928	1.769.050.891	1.251.323.934	104.616.453	413.110.502	-
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	499.010.310	525.591.028	35.243.703	103.555.327	386.791.998	-
Kiralama İşlemleri	7.074.177	7.504.422	353.709	1.061.126	6.089.586	-
Ticari Borçlar	176.265.004	176.265.004	176.265.004	-	-	-
Diğer Borçlar	1.059.690.437	1.059.690.437	1.039.461.518	-	20.228.918	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

40 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	30.550.026.171	-	30.550.026.171
Toplam	-	30.550.026.171	-	30.550.026.171

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	24.327.755.825	-	24.327.755.825
Toplam	-	24.327.755.825	-	24.327.755.825

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

41 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.100.000 TL'dir. (31 Aralık 2023: 534.201 TL)

42 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Grup'un 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(316.395.125)
Peşin Ödenmiş Giderler	11.570.224
Ertelenmiş Gelirler	(97.576.969)
Finansal Yatırımlar	(537.764.130)
Maddi Duran Varlıklar	4.258.427
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	207.484
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.204.416
Stoklar	15.645.586
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.326.578.600
Paylara İlişkin Primler	(7.904.510)
Sermaye	139.262.074
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(6.763.121)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	554.004
Ertelenmiş Vergi	(388.712.569)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(5.776.954.641)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(144.769.714)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	(461.164.839)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

43- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in 1.000.000.000-TL kayıtlı sermaye tavanı içerisindeki 52.000.000-TL olan çıkarılmış sermayesinin, Sermaye Piyasası Kurulunun II-18.1 Sayılı Kayıtlı Sermaye Sistemi Tebliği'nin 6. maddesinin 6. fıkrası kapsamında bir defaya mahsus olmak üzere 1.000.000.000,-TL'lik kayıtlı sermaye tavanı aşılarak, tamamı olağanüstü yedeklerden karşılanmak üzere beheri 1 TL nominal değerde 3.198.000.000 adet pay karşılığı 3.198.000.000 TL artırılmak sureti ile 3.250.000.000 TL'ye çıkarılması ve Esas Sözleşmemizin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 8 no.lu maddesinin tadiline ilişkin gerekli yasal izinlerin alınması amacı ile Sermaye Piyasası Kuruluna yapmış olduğu başvurusu, Kurul tarafından onaylanmış olup, 06.03.2025 tarih ve 2025/13 sayılı SPK bülteninde yayımlanmıştır.

44 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLARI

Bulunmamaktadır.

45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 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, 31 Aralık 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
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.314.585	105.306.922
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	14.480.039.361	13.691.336.856
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.417.718.362	2.387.186.273
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		790.293.142	1.412.422.166
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.689.365.450	17.596.252.217
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	260.545.376	36.332.659
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	3.514.820	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	279.160.073	952.166.376
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	13.529.761.237	15.458.644.497
	Diğer Kaynaklar		3.616.383.944	1.149.108.685
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	17.689.365.450	17.596.252.217

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.314.585	105.306.922
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.108.058.988	3.240.755.387
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	81,86%	77,81%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	13,68%	14,16%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	12,20%	27,36%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,01%	0,60%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

31 Aralık 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.