

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2025 ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN
SINIRLI DENETİM RAPORU**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet bireysel kar veya zarar tablosunun, özet bireysel diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun, özet bireysel nakit akış tablosunun ve ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet bireysel finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi'ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI Global



Erkan EREN

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

Merkez Mahallesi Ayazma
Caddesi Papyrus Plaza, No:37,
Kat:6 Kağıthane, İstanbul, Türkiye
Tel : +90 212 302 82 84
Fax : +90 212 302 84 53

www.arsendenetim.com

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-32
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	14
NOT 4 - STOKLAR.....	17
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	18
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	21
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	23
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	23
NOT 10 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	25
NOT 11 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	26
NOT 12- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	28
NOT 13 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29
NOT 14 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	29

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.933.780	22.177.365
Ticari Alacaklar		696.150.559	670.698.199
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	694.614.633	669.053.951
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.535.926	1.644.248
Diğer Alacaklar		322.954	201.263
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		322.954	201.263
Stoklar	4	2.865.656.671	34.908.288
Peşin Ödenmiş Giderler		286.979.691	197.726.577
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	89.370.907	594.295
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		197.608.784	197.132.282
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		24.973	29.137
Diğer Dönen Varlıklar		133.901.384	12.339.434
ARA TOPLAM		3.988.970.012	938.080.263
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.988.970.012	938.080.263
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	1.148.400
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	1.148.400
Stoklar	4	352.568.916	2.881.184.347
Finansal Yatırımlar	5	2.820.847.040	2.820.847.040
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	14.759.582.739	13.978.338.422
Maddi Duran Varlıklar		12.506.277	13.387.219
Kullanım Hakkı Varlıkları		3.754.394	5.256.152
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		601.356	636.102
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		601.356	636.102
Peşin Ödenmiş Giderler		1.613	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.613	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		17.950.846.617	19.700.797.682
TOPLAM VARLIKLAR		21.939.816.629	20.638.877.945

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	3	47.780	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	153.461.563	174.704.216
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>		153.461.563	174.704.216
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	3	1.995.956	2.042.456
Ticari Borçlar		102.991.470	47.202.152
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	18.501.970	7.822.224
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		84.489.500	39.379.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.184.800	2.513.755
Diğer Borçlar	3	242.674.723	325.932.562
- <i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	10	242.600.537	325.707.029
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		74.186	225.533
Ertelenmiş gelirler		1.685.957.442	1.360.700.522
- <i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	10	1.142.978.123	696.834.135
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>		542.979.319	663.866.387
Kısa vadeli Karşılıklar		1.217.441	604.463
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		1.213.006	599.289
- <i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		4.435	5.174
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.762.263	14.309.124
ARA TOPLAM		2.193.293.438	1.928.009.250
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.193.293.438	1.928.009.250
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	72.376.647	129.284.315
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar</i>		72.376.647	129.284.315
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	3	700.910	2.058.422
Ticari Borçlar		833.464.800	-
- <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	10	833.464.800	-
Diğer Borçlar	3	26.933.440	25.146.950
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		26.933.440	25.146.950
Uzun Vadeli Karşılıklar		512.294	774.313
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		512.294	774.313
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		2.806.387.210	2.767.900.479
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.740.375.301	2.925.164.479
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		16.006.147.890	15.785.704.216
Ödenmiş Sermaye		3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		1.138.151.452	946.056.498
Paylara İlişkin Primler		30.003.840	30.003.840
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(2.149.982)	(1.993.610)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		518.624.996	518.624.996
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		10.850.917.538	14.543.249.228
Net Dönem Karı / (Zararı)		220.600.046	(302.236.736)
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		16.006.147.890	15.785.704.216
TOPLAM KAYNAKLAR		21.939.816.629	20.638.877.945

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2024	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan- 30 Haziran 2024
Dipnot				
Hasılat	296.489.801	208.249.075	122.659.462	92.898.734
Satışların Maliyeti (-)	(36.398.784)	(131.888.864)	(7.934.830)	(84.897.934)
Brüt Kar	260.091.017	76.360.211	114.724.632	8.000.800
Genel Yönetim Giderleri (-)	(34.793.508)	(25.326.978)	(11.356.023)	(11.673.459)
Pazarlama Giderleri (-)	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.173.857	6.953.458	(8.627.205)	6.630.236
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(1.337.248)	(813.614)	4.954.442	(492.325)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	229.134.118	57.173.077	99.695.846	2.465.252
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	229.134.118	57.173.077	99.695.846	2.465.252
Finansman Gelirleri	60.134.911	44.811.680	58.728.058	7.103.378
Finansman Giderleri (-)	(48.477.138)	(76.422.310)	(43.632.113)	(61.812.546)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	413.923.960	(2.748.120)	132.567.179	(103.169.267)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	654.715.851	22.814.327	247.358.970	(155.413.183)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(434.115.805)	-	(87.239.848)	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	220.600.046	22.814.327	160.119.122	(155.413.183)
DÖNEM KARI/ZARARI	220.600.046	22.814.327	160.119.122	(155.413.183)
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı				
- Ana Ortaklık Payları	220.600.046	22.814.327	160.119.122	(155.413.183)
Pay Başına Kazanç				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	8 0,0679	0,0070	0,0493	(0,0478)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(156.372)	69.199	(232.976)	26.024
Toplam Kapsamlı Gelir	220.443.674	22.883.526	159.886.146	(155.387.159)

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

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

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2025 (Dönem Başı)		52.000.000	946.056.498	30.003.840	(1.993.610)	518.624.996	14.543.249.228	(302.236.736)	15.785.704.216
Transfer		3.198.000.000	192.094.954	-	-	-	(3.692.331.690)	302.236.736	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	(156.372)	-	-	220.600.046	220.443.674
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	(156.372)	-	-	-	(156.372)
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-	-	-	-	220.600.046	220.600.046
30 Haziran 2025 (Dönem Sonu)		3.250.000.000	1.138.151.452	30.003.840	(2.149.982)	518.624.996	10.850.917.538	220.600.046	16.006.147.890

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2024 (Dönem Başı)		52.000.000	946.056.498	30.003.840	(2.102.880)	69.653.851	10.753.757.335	6.186.839.484	18.036.208.128
Transfer		-	-	-	-	-	6.186.839.484	(6.186.839.484)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	69.199	-	-	22.814.327	22.883.526
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	69.199	-	-	-	69.199
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-	-	-	-	22.814.327	22.814.327
30 Haziran 2024 (Dönem Sonu)		52.000.000	946.056.498	30.003.840	(2.033.681)	69.653.851	16.940.596.819	22.814.327	18.059.091.654

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET****BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2025 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2024 30 Haziran 2024
Dipnot		
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	860.384.616	(376.832.441)
Dönem karı	220.600.046	22.814.327
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	68.573.899	31.068.664
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	62.181.820	48.537.240
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(2.815.553)</i>	<i>(27.885.070)</i>
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>64.997.373</i>	<i>76.422.310</i>
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	350.959	(239.571)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	2.432.300	2.641.816
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(127.726.385)	(46.694.498)
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri	(302.780.600)	26.823.677
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	434.115.805	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	571.210.671	(429.832.466)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	42.427	352.585.075
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(110.560.841)	(579.691.321)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(285.001.029)	(225.769.233)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(25.803.319)	(57.557.216)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	889.254.118	28.642.852
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(89.254.727)	(15.788.923)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	325.256.920	71.058.944
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	(132.722.878)	(3.312.644)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	860.384.616	(375.949.475)
Ödenen kıdem tazminatı	-	(882.966)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(781.259.175)	(3.113.232)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(781.244.320)	(2.896.441)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkışı)/girişi	(14.855)	(216.791)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(92.199.648)	284.373.667
Alınan Faiz	2.815.553	27.885.070
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	337.621.643
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(28.777.762)	(28.135.136)
Ödenen faizler	(64.997.373)	(51.326.684)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(1.240.066)	(1.671.226)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(13.074.207)	(95.572.006)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi	(3.169.378)	(33.063.081)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(16.243.585)	(128.635.087)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22.177.365	166.734.516
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5.933.780	38.099.429

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 18'dir. (31 Aralık 2024: 16).

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %23,71'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

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

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

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

Servet GYO A.Ş, Şirket'e 10.06.2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihinde Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2023 tarihli şirket değerlendirme raporunda Güney İstanbul hisselerinin toplam değeri 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiştir. Ve Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 3.869.706.910 TL bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır. 30.06.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.250.000.000 TL'dir. (31.12.2024: 500.000.000 TL) Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %44,67'una (2024'de %49,89'una) sahiptir.

Şirket portföyünde yer almakta olan ticari projelerden kira geliri elde etmekte olup portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır.

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

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

Servet GYO A.Ş. Şirket'in tamamına sahiptir. Şirket'in 30.06.2025 tarihi itibarı ile aktif bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

Ankara 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Eğitim Tesis

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

İşmodern Ambarlı

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

Finanşehir Flatofis

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 18 Ağustos 2025 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

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

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

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

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2025	3.132,17	1,0000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,1667
30 Haziran 2024	2.319,29	1,3505

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

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

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2025 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 30 Haziran 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

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 2021 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2021 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 denkliliğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklıklar

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Oswe Real Estate HmbH

Faaliyet Konusu

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir.

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket 30 Haziran 2025 tarihli bireysel finansal tablolarında belirtilen muhasebe politikalarının aynılarını uygulamaya devam etmiştir.

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2025 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 30 Haziran 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

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

UFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

UFRS 9 ve UFRS 7'deki Finansal Araçların Sınıflandırma ve Ölçümüne İlişkin Değişiklikler;

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

- Elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- Bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- Nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni açıklamalar eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin açıklamalarda güncellemeler yapılmasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- Şirket, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil 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.
- Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığın finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Kasa	165.783	149.731
Banka	5.767.997	22.027.634
- Vadesiz mevduat	5.767.997	22.027.634
	5.933.780	22.177.365

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	5.933.780	22.177.365
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	5.933.780	22.177.365

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal	TL	Orijinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
Euro	22.895	1.065.817	28.769	1.233.291
ABD Doları	7.313	290.649	7.312	300.487
Toplam		1.356.466		1.533.778

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

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

ii. Finansal Borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Finansal borçlanmalar		
Diğer mali borçlar	47.780	-
Kısa vadeli borçlanmalar	47.780	-
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	1.995.956	2.042.456
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	153.461.563	174.704.216
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	155.457.519	176.746.672
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	700.910	2.058.422
Uzun vadeli banka kredileri	72.376.647	129.284.315
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	73.077.557	131.342.737
Toplam finansal borçlanmalar	228.582.856	308.089.409

	30 Haziran 2025	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri		60,6	TL	72.376.647	72.376.647
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		60,6	TL	153.461.563	153.461.563
Toplam Krediler					225.838.210

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2024	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri		60,6	TL	129.284.315	129.284.315
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		60,6	TL	174.704.216	174.704.216
Toplam Krediler					303.988.531

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
0-3 ay	45.409.797	48.381.299
1 yıla kadar	108.051.766	126.322.917
1-5 yıl	72.376.647	129.284.315
	225.838.210	303.988.531

iii. Diğer Borçlar

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

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	74.186	225.533
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	74.186	225.533
İlişkili taraflara diğer borçlar	242.600.537	325.707.029
Toplam	242.674.723	325.932.562

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	26.933.440	25.146.950
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	26.933.440	25.146.950
Toplam	26.933.440	25.146.950

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - STOKLAR

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
<i>Kısa Vadeli Stoklar</i>		
Finansşehir Projesi (*)	-	34.908.288
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (**)	2.865.656.671	-
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (**)	-	2.531.200.881
Ankara Çankaya Projesi (***)	352.568.916	349.983.466
	3.218.225.587	2.916.092.635

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

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

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

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

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2025	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2024
Oswe Real Estate Gmbh	94	2.779.430.401	94	2.779.430.401
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş. (*)	11,30	34.332.505	12,62	34.332.505
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	100	5.966.251	100	5.966.251
Diğer menkul kıymetler	-	1.117.883	-	1.117.883
Toplam		2.820.847.040		2.820.847.040

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	14.759.582.739	13.978.338.422
Toplam	14.759.582.739	13.978.338.422

30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.06.2025
Deposite Outlet Center	8.419.657.520	-	-	-	8.419.657.520
Çelik&Törün İş Merkezi	905.317.362	-	-	-	905.317.362
Çelik&Özer İş Merkezi	648.262.526	-	-	-	648.262.526
Çelik&Tüzün İş Merkezi	329.142.992	-	-	-	329.142.992
Deposite Sosyal Tesisleri	715.667.389	-	-	-	715.667.389
Kağıthane & Flat Ofis	590.624.437	-	-	-	590.624.437
Altınoran Starium AVM (*) (**)	853.714.817	711.694.990	-	-	1.565.409.807
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi (*)	528.626.244	-	-	-	528.626.244
İşmodern Ambarlı	987.325.135	-	-	-	987.325.135
Finansşehir Flatofis (***)	-	69.549.327	-	-	69.549.327
	13.978.338.422	781.244.317	-	-	14.759.582.739

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

(**) 30.05.2025 tarihinde Sinpaş GYO'dan 40 adet bağımsız bölüm (ticari alan) satın alınmıştır. Bu yeni alım ile birlikte Altınoran Starium AVM'nin içerisinde toplamda 96 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Haziran 2024
Deposite Outlet Center	7.441.813.765	710.279	-	-	7.442.524.044
Çelik&Törün İş Merkezi	868.557.354	-	-	-	868.557.354
Çelik&Özer İş Merkezi	565.241.985	-	-	-	565.241.985
Çelik&Tüzün İş Merkezi	314.599.320	-	-	-	314.599.320
Deposite Sosyal Tesisleri	692.507.764	182.694	-	-	692.690.458
Kağıthane & Flat Ofis	727.360.565	527.795	-	-	727.888.360
Altınoran Starium AVM (*)	806.128.899	1.466.308	-	-	807.595.207
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri (*)	839.162.412	9.365	-	-	839.171.777
İşmodern Ambarlı	1.043.166.676	-	-	-	1.043.166.676
	13.298.538.740	2.896.441	-	-	13.301.435.181

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

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	8.419.657.520
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	905.317.362
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	648.262.526
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	329.142.992
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	715.667.389
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	590.624.437
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	853.714.817
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	528.626.244
İşmodern Ambarlı	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	987.325.135
			13.978.338.422

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 8.419.657.520 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.283.413.236 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit akışı Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 905.317.362 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 648.262.526 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisleri'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 715.667.389 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 329.142.992 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır. 30.05.2025 tarihinde Sinpaş GYO'dan 40 adet bağımsız bölüm (ticari alan) satın alınmış olup bu yeni alımla birlikte toplamda 96 adet bağımsız bölüm (ticari alan) mevcuttur. 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 853.714.817 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Pazar Yaklaşımı ve İndirgenmiş Nakit akışı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 528.626.244 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşmodern Ambarlı

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 987.325.135 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 11.667 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Kağıthane & Flat Ofis

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 590.624.437 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Finanşehir Flatofis

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Finansşehir Flat Ofis'teki 3 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 69.549.328 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

i) Dava Karşılıkları

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, 4.435 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 5.174TL)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Bulunmamaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	30 Haziran 2025		31 Aralık 2024	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Verilen teminat mektupları TL	8.052.488	8.052.488	9.391.071	9.391.071
İpotek TL	1.100.010.000	1.100.010.000	1.283.424.902	1.283.424.902
Toplam		1.108.062.488		1.292.815.973

Şirket'in 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.108.062.488	1.292.815.973
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	1.108.062.488	1.292.815.973

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla % 0).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Haziran 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 30 Haziran 2025	01 Ocak- 30 Haziran 2024	01 Nisan- 30 Haziran 2025	01 Nisan- 30 Haziran 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	220.600.046	22.814.327	160.119.122	(155.413.183)
Pay başına (kayıp) / kazanç	0,0679	0,0070	0,0493	(,0478)

NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

30.06.2025	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	24.430	7.436	945	1.800	1.503.388
Ticari ve diğer alacaklar	13.543.313	-	-	-	630.476.433
Toplam varlıklar	13.567.743	7.436	945	1.800	631.979.821
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.128.697)	-	-	-	(238.754.180)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(609.211)
Toplam Yükümlülükler	(5.128.697)	(15.329)	-	-	(239.363.391)
Net bilanço pozisyonu	8.439.046	(7.893)	945	1.800	392.616.430

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

31.12.2024	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	30.304	7.435	945	1.800	1.676.534
Ticari alacaklar	13.475.226	-	-	-	578.610.122
Toplam varlıklar	13.505.530	7.435	945	1.800	580.286.656
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(243.896.630)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(27.329)	-	-	(1.126.966)
Toplam Yükümlülükler	(5.680.098)	(27.329)	-	-	(245.023.596)
Net bilanço pozisyonu	7.825.432	(19.894)	945	1.800	335.263.060

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	<u>Kar/Zarar</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Haziran 2025 Cari Dönem				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(31.369)	31.369	(31.369)	31.369
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(31.369)	31.369	(31.369)	31.369
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	39.285.953	(39.285.953)	39.285.953	(39.285.953)
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	39.285.953	(39.285.953)	39.285.953	(39.285.953)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	5.151	(5.151)	5.151	(5.151)
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	5.151	(5.151)	5.151	(5.151)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.907	(1.907)	1.907	(1.907)
SAR riskinden korunan kısım				
SAR net Etki	1.907	(1.907)	1.907	(1.907)
Toplam Net Etki	39.261.642	(39.261.642)	39.261.642	(39.261.642)

	<u>Kar/Zarar</u>		<u>Özkaynaklar</u>	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2024 Önceki Dönem				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(82.037)	82.037	(82.037)	82.037
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(82.037)	82.037	(82.037)	82.037
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	33.601.471	(33.601.471)	33.601.471	(33.601.471)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	33.601.471	(33.601.471)	33.601.471	(33.601.471)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	4.899	(4.899)	4.899	(4.899)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	4.899	(4.899)	4.899	(4.899)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.973	(1.973)	1.973	(1.973)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	1.973	(1.973)	1.973	(1.973)
Toplam Net Etki	33.526.306	(33.526.306)	33.526.306	(33.526.306)

Faiz oranı riski

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Oswel Real Estate GmbH(*)	630.476.450	578.610.119
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (**)	63.137.678	69.247.450
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.(****)	432.314	325.790
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.(***)	568.191	1.194.165
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	-	19.676.427
Toplam	694.614.633	669.053.951

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

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

(***) Şirket'in %11,30 oranında iştirak ettiği Güney İstanbul'un 568.191 TL bakiye; aylık personel,kira,elektrik,ofis giderleri yansıtma faturalarından kaynaklanmaktadır.

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	17.171.948	6.442.046
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.030.318	1.326.275
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	199.801	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	65.600	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	34.303	53.903
Toplam	18.501.970	7.822.224

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Avni Çelik	159.125.686	248.627.900
Ahmet Çelik	82.748.249	76.231.374
Ayşe Sibel Çelik	415.202	484.433
Berin Çelik Ercivelek	207.600	242.215
Senay Çelik	103.800	121.107
Toplam	242.600.537	325.707.029

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Arı Finansal Kiralama	1.142.978.123	696.834.135
Toplam	1.142.978.123	696.834.135

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	89.370.907	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	594.295
Toplam	89.370.907	594.295

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	833.464.800	-
Toplam	833.464.800	-

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Haziran 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	14.759.582.739	-	14.759.582.739
Toplam	-	14.759.582.739	-	14.759.582.739

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	13.978.338.422	-	13.978.338.422
Toplam	-	13.978.338.422	-	13.978.338.422

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

Şirket'in 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	30.06.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	415.994.609
Peşin Ödenmiş Giderler	(10.147.657)
Ertelenmiş Gelirler	(130.685.151)
Finansal Yatırımlar	403.128.678
Maddi Duran Varlıklar	1.481.083
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	64.475
Kullanım Hakkı Varlıkları	88.033
Stoklar	410.318.332
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.997.651.418
Paylara İlişkin Primler	(4.287.864)
Sermaye	(142.632.759)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(74.116.961)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	284.908
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.035.151.926)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(2.070.649)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	413.923.960

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 14 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.356.466	1.533.778
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	17.977.808.326	16.894.431.057
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.820.847.040	2.820.847.040
	Diğer Varlıklar		-	-
			1.139.804.797	922.066.070
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	21.939.816.629	20.638.877.945
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	225.885.990	303.988.531
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	2.696.866	4.100.878
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	242.600.537	325.707.029
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	16.006.147.890	15.785.704.216
	Diğer Kaynaklar		5.462.485.346	4.219.377.291
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	21.939.816.629	20.638.877.945

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.356.466	1.533.778
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	İşletmecisi Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	1.108.062.488	1.292.815.974
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.**30 HAZİRAN 2025 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2025	31 Aralık 2024
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	81,94%	81,86%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	12,86%	13,68%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	9,87%	12,20%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,01%	0,01%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.