

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

**1 OCAK – 31 MART 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2024 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-27</b>
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.....	17
NOT 4 - STOKLAR.....	20
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	21
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER .....	25
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	26
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	27
NOT 10- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	29
NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	31
NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	31

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden	Bağımsız Denetimden
		Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	52.448.530	113.890.208
Ticari Alacaklar		77.614.655	59.822.449
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		65.475.071	51.402.959
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		12.139.584	8.419.490
Diğer Alacaklar		585.438.637	730.390.233
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		583.012.954	727.603.786
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.425.683	2.786.447
Peşin Ödenmiş Giderler		288.432.989	261.326.610
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		288.432.989	261.326.610
Diğer Dönen Varlıklar		19.495.561	27.319.761
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>1.023.430.372</b>	<b>1.192.749.261</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>1.023.430.372</b>	<b>1.192.749.261</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar		149.234	171.715
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		149.234	171.715
Stoklar	4	1.925.060.702	1.827.659.922
Finansal Yatırımlar	5	1.903.003.586	1.902.483.998
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	9.084.321.834	9.083.742.161
Maddi Duran Varlıklar		9.996.303	10.212.197
Kullanım Hakkı Varlıkları		5.175.604	5.763.532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		470.557	482.489
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		470.557	482.489
Peşin Ödenmiş Giderler		121.342	185.111
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		121.342	185.111
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>12.928.299.162</b>	<b>12.830.701.125</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>13.951.729.534</b>	<b>14.023.450.386</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	48.091
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	-	23.269.651
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	23.269.651
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		1.453.017	1.593.532
Ticari Borçlar		88.718.951	26.195.074
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		12.693.082	13.963.046
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		76.025.869	12.232.028
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.880.644	1.414.888
Diğer Borçlar	3	372.952.669	758.933.139
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		372.863.483	758.835.335
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		89.186	97.804
Ertelenmiş gelirler		285.167.858	283.415.112
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler		24.065	101.604.568
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		285.143.793	181.810.544
Kısa vadeli Karşılıklar		416.600	479.355
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		412.165	474.252
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.435	5.103
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.401.815	6.025.155
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>754.991.554</b>	<b>1.101.373.997</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>754.991.554</b>	<b>1.101.373.997</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	250.000.000	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		250.000.000	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		3.119.251	4.044.280
Diğer Borçlar	3	10.873.132	16.061.707
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		10.873.132	16.061.707
Ertelenmiş Gelirler		490.390.881	580.931.755
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		490.390.881	580.931.755
Uzun Vadeli Karşılıklar		714.897	1.168.970
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		714.897	1.168.970
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>755.098.161</b>	<b>602.206.712</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>12.441.639.819</b>	<b>12.319.869.677</b>
Ödenmiş Sermaye		52.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		629.735.645	629.735.645
Paylara İlişkin Primler		20.494.518	20.494.518
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(1.406.909)	(1.436.400)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		47.577.981	47.577.981
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		11.571.497.934	7.345.495.682
Net Dönem Karı / (Zararı)		121.740.650	4.226.002.251
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>12.441.639.819</b>	<b>12.319.869.677</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>13.951.729.534</b>	<b>14.023.450.386</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 Dipnot 31 Mart 2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023 31 Mart 2023
Hasılat	78.791.571	49.941.776
Satışların Maliyeti (-)	(32.097.774)	(4.214.258)
<b>Brüt Kar</b>	<b>46.693.797</b>	<b>45.727.518</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(9.326.216)	(9.094.817)
Pazarlama Giderleri (-)	-	(137.881)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	220.781	12.265.395
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(219.461)	(10.550.894)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>	<b>37.368.901</b>	<b>38.209.321</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	-	-
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI</b>	<b>37.368.901</b>	<b>38.209.321</b>
Finansman Gelirleri	25.757.153	908.837
Finansman Giderleri (-)	(9.979.372)	(193.558.817)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	68.593.988	638.362.160
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>	<b>121.740.650</b>	<b>483.921.501</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>121.740.650</b>	<b>483.921.501</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>	<b>121.740.650</b>	<b>483.921.501</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı</b>		
- Ana Ortaklık Payları	121.740.650	483.921.501
<b>Pay Başına Kazanç</b>		
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	2,3412	9,3062
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	29.491	501.646
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>	<b>121.770.141</b>	<b>484.423.147</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
<b>01 Ocak 2024 (Dönem Başı)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>629.735.645</b>	<b>20.494.518</b>		<b>(1.436.400)</b>	<b>47.577.981</b>	<b>7.345.495.683</b>	<b>4.226.002.251</b>	<b>12.319.869.678</b>
Transfer		-	-	-		-	-	4.226.002.251	(4.226.002.251)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-		29.491	-	-	121.740.650	121.770.141
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-		29.491	-	-	-	29.491
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-		-	-	-	121.740.650	121.740.650
<b>31 Mart 2024 (Dönem Sonu)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>629.735.645</b>	<b>20.494.518</b>		<b>(1.406.909)</b>	<b>47.577.981</b>	<b>11.571.497.934</b>	<b>121.740.650</b>	<b>12.441.639.819</b>

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
<b>01 Ocak 2023 (Dönem Başı)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>629.735.645</b>	<b>20.494.518</b>		<b>(795.082)</b>	<b>47.577.981</b>	<b>1.409.966.335</b>	<b>5.935.529.348</b>	<b>8.094.508.745</b>
Transfer		-	-	-		-	-	5.935.529.348	(5.935.529.348)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-		501.646	-	-	483.921.500	484.423.146
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-		501.646	-	-	-	501.646
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-		-	-	-	483.921.500	483.921.500
<b>31 Mart 2023 (Dönem Sonu)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>629.735.645</b>	<b>20.494.518</b>		<b>(293.436)</b>	<b>47.577.981</b>	<b>7.345.495.683</b>	<b>483.921.500</b>	<b>8.578.931.891</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET****BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2024 Dipnot 31.03.2024	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2023 31.03.2023
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(286.075.011)</b>	<b>136.269.276</b>
<b>Dönem karı</b>	<b>121.740.650</b>	<b>483.921.501</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>	<b>(9.165.010)</b>	<b>85.088.110</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	(12.260.147)	10.764.770
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	(15.565.702)	(908.837)
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	3.305.555	11.673.607
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(288.226)	28.420
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	914.162	289.776
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(10.169.121)	127.523.738
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	-	-
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	-
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri	12.638.322	(53.518.594)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>	<b>(398.111.224)</b>	<b>(432.135.303)</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	144.974.077	19.318.453
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(380.999.924)	(561.743.634)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(97.400.780)	(29.022.783)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(17.503.980)	68.271.286
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	62.523.877	61.558.342
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(27.042.610)	(109.387.707)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(88.788.127)	93.846.012
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	6.126.243	25.024.728
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>	<b>(285.535.584)</b>	<b>136.874.308</b>
Ödenen kıdem tazminatı	(539.427)	(605.032)
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(1.266.010)</b>	<b>(9.335.532)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(579.674)	(2.666.386)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkışı)/girişi	(686.336)	(6.669.146)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>240.809.348</b>	<b>(116.114.817)</b>
Alınan Faiz	15.565.702	908.837
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	250.000.000	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(20.833.333)	(105.309.608)
Ödenen faizler	(3.305.555)	(11.673.607)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(617.466)	(40.439)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>(46.531.673)</b>	<b>10.818.927</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi</b>	<b>(14.910.005)</b>	<b>(4.672.908)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>	<b>(61.441.678)</b>	<b>6.146.019</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>113.890.208</b>	<b>9.888.574</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>52.448.530</b>	<b>16.034.593</b>

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

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 23'dir. (31 Aralık 2023: 16).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,56'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

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

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

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

Servet GYO A.Ş, Şirket'e 10.06.2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihinde Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2023 tarihli şirket değerlendirme raporunda Güney İstanbul hisselerinin toplam değeri 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiştir. ve Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 3.869.706.910 TL bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır. 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.

#### **OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")**

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 135.625 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 107.694 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunmaktadır.

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

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



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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 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 31.03.2024 tarihi itibarı ile aktif bir faaliyeti bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

#### **Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

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

##### **Deposit Outlet Center**

Deposit Outlet Center, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposit Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>'dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin %76'sına sahiptir.

##### **Çelik&Özer İş Merkezi**

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 8.434 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup>'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m<sup>2</sup>'dir. Şirket, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **Çelik&Törün İş Merkezi**

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.878 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

#### **Deposite Sosyal Tesis**

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

#### **Ankara Altınoran Starium AVM**

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 26.701 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

#### **Ankara Altınoran Eğitim Parseli**

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 13.551 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

#### **İşmodern Ambarlı Projesi**

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

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

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

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

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

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

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **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 esasını baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 09 Mayıs 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### **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 31.03.2024 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket'in 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 11 Haziran 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Mart 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak 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 31 Mart 2024 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. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2022-12	1128,45	0,64269597	1,895937
2023-03	1269,75	0,125216	1,684954
2023-12	1859,38	0,464367	1,150636
2024-03	2139,47	0,15063623	1

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2024 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Mart 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 endeksteği değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Bağlı ortaklıklar

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Oswel Real Estate HmbH

Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

#### 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.

Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.) konularında hizmet vermektedir

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

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

##### **Önemli muhasebe politikalarının özeti**

##### **31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 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 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

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

##### **TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi**

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralama ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

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

Eylül 2023'te KGG, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Mart 2024 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

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

#### **31 Mart 2024 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler**

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 konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **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 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması**

Ocak 2021 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. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **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 kiralama 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



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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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

#### **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. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır. Genel anlamda, Şirket finansal tablolar 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. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### **UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama**

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığına döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### *Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar*

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

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

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

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

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

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

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

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği 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 amortisman tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

karşılacağına 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.

d) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

e) Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır.

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

#### i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Kasa	138.749	134.459
Banka	52.309.781	113.755.749
- Vadesiz mevduat	52.309.781	113.755.749
Kredi Kartı Slipleri	-	-
	<b>52.448.530</b>	<b>113.890.208</b>

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
Nakit ve nakit benzerleri	52.448.530	113.890.208
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>52.448.530</b>	<b>113.890.208</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	31 Mart 2024		31 Aralık 2023	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	35.466	1.234.261	139.954	5.255.013
İngiliz Sterlini	944	38.380		
ABD Doları	1.406.647	45.414.170	2.318.341	78.670.039
Suudi Arabistan Riyali	1.800	14.004		
<b>Toplam</b>		<b>46.700.815</b>		<b>83.925.052</b>

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır.)

**ii. Finansal Borçlar**

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	1.453.017	1.593.533
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	23.269.650
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>1.453.017</b>	<b>24.863.183</b>
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	3.119.251	4.044.280
Uzun vadeli banka kredileri	250.000.000	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>253.119.251</b>	<b>4.044.280</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>254.572.268</b>	<b>28.907.463</b>

	31 Mart 2024	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Banka kredileri		60,43	TL	250.000.000	250.000.000
<b>Toplam Krediler</b>					<b>250.000.000</b>

	31 Aralık 2023	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
Banka kredileri		16,93	TL	23.269.651	23.269.651
<b>Toplam Krediler</b>					<b>23.269.651</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kredi borçlarına ilişkin işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
1 yıla kadar	-	23.269.651
1-5 yıl	250.000.000	-
	<b>250.000.000</b>	<b>23.269.651</b>

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

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Mart 2023</b>
Dönem Başı	23.269.651	518.672.404
Giriş	250.000.000	-
Ödeme	(20.833.333)	(116.983.215)
Ödenen Faiz	(3.305.555)	10.624.678
Faiz Tahakkuk	3.091.031	-
Net parasal Kayıp Kazanç etkisi	(2.221.793)	(57.718.773)
<b>Kalan</b>	<b>250.000.000</b>	<b>354.595.094</b>

**iii. Diğer Borçlar**

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	89.186	97.804
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	89.186	97.804
İlişkili taraflara diğer borçlar	372.863.483	758.835.335
<b>Toplam</b>	<b>372.952.669</b>	<b>758.933.139</b>

**Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10.873.132	16.061.707
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	10.873.132	16.061.707
<b>Toplam</b>	<b>10.873.132</b>	<b>16.061.707</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 4 - STOKLAR

	31 Mart 2024	31 Aralık 2023
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (*)	294.863.088	263.306.100
Finansşehir Projesi (**)	285.589.723	284.590.002
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	1.344.607.891	1.279.763.820
	<b>1.925.060.702</b>	<b>1.827.659.922</b>

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

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

#### NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

##### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2024	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2023
Boğaziçi Çelik Gayr. Yat. ve İşl. A.Ş.	100	95.918	100	95.918
Doğu İstanbul Gayr. Yat. ve Ti. A.Ş.	100	3.617.515	100	3.097.927
Oswe Real Estate GmbH	94	1.898.526.568	94	1.898.526.568
Diğer menkul kıymetler	0,76	763.585	0,76	763.585
<b>Toplam</b>		<b>1.903.003.586</b>		<b>1.902.483.998</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.084.321.834	9.083.742.161
<b>Toplam</b>	<b>9.084.321.834</b>	<b>9.083.742.161</b>

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

	<b>01.01.2024</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Transfer</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>31.03.2024</b>
Deposite Outlet Center	5.083.228.974	-	-	-	-	5.083.228.974
Çelik&Törün İş Merkezi	593.279.548	-	-	-	-	593.279.548
Çelik&Özer İş Merkezi	386.095.988	-	-	-	-	386.095.988
Çelik&Tüzün İş Merkezi	214.891.212	-	-	-	-	214.891.212
Deposite Sosyal Tesisleri	473.026.556	-	-	-	-	473.026.556
Kağıthane & Flat Ofis	496.833.219	200.819	-	-	-	497.034.038
Altınoran Starium AVM (**)	550.636.970	378.855	-	-	-	551.015.825
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)	573.200.946	-	-	-	-	573.200.946
İşmodern Ambarlı Projesi	712.548.747	-	-	-	-	712.548.747
	<b>9.083.742.160</b>	<b>579.674</b>	-	-	-	<b>9.084.321.834</b>

(\*\*) 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.

31.12.2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden toplam gerçeğe uygun değeri 1.123.837.916 TL olan toplam 56 adet ticari alan ile eğitim tesisi tapu tescilleri Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olmayıp, grup şirketlerinden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır. Şirket yönetimi tapu devirlerini doğrudan nihai tüketiciye yapmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	01.01.2023	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31.03.2023
Deposite Outlet Center	4.828.951.296	660.446	-	-	-	4.829.611.742
Çelik&Törün İş Merkezi	779.116.312	-	-	-	-	779.116.312
Çelik&Özer İş Merkezi	476.704.896	-	-	-	-	476.704.896
Çelik&Tüzün İş Merkezi	194.106.021	-	-	-	-	194.106.021
Deposite Sosyal Tesisleri	504.935.396	448.664	-	-	-	505.384.060
Kağıthane & Flat Ofis (*)	66.163.882	1.212.073	-	-	-	67.375.955
Altınoran Starium AVM (**)	518.079.927	345.203	-	-	-	518.425.130
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)	441.753.299	-	-	-	-	441.753.299
İşmodern Ambarlı Projesi	853.653.175	-	-	-	-	853.653.175
	<b>8.663.464.204</b>	<b>2.666.386</b>	-	-	-	<b>8.666.130.590</b>

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

(\*\*) 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.

31.12.2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden toplam gerçeğe uygun değeri 959.833.226 TL olan toplam 56 adet ticari alan ile eğitim tesisi tapu tescilleri Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olmayıp, grup şirketlerinden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır. Şirket yönetimi tapu devirlerini doğrudan nihai tüketiciye yapmaktadır.

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	5.083.228.975
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	593.279.548
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	386.095.988
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	214.891.212
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	473.026.556
Kağıthane & Flat Ofis	Gelir İndirgeme	8.01.2024	496.833.219
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	550.636.970
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	573.200.946
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı	8.01.2024	712.548.747
			<b>9.083.742.161</b>



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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **Deposit Outlet Center**

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Deposit Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.083.228.975 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.554.412.439 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 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 11.488 m<sup>2</sup>, toplam alanı 30.878 m<sup>2</sup> dir.

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 593.279.548 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 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 8.434 m<sup>2</sup>, toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup> dir.

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 386.095.988 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Deposit Sosyal Tesisleri**

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Deposit Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 473.026.556 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

#### **Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi**

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

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 214.891.212 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

#### **Ankara Altınoran Starium AVM**

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 26.701 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemiyöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 550.636.970 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **Ankara Altınoran Eğitim Tesisi**

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde 13.551 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir.

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 Yöntemiyöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 573.200.946 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **İşmodern Ambarlı Projesi**

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 712.548.747 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### **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 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 496.833.219 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### *i) Dava Karşılıkları*

31 Mart 2024 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, 4.435 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2023: 5.103 TL)

##### *ii) Koşullu Varlık ve Borçlar*

Şirket'in bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate GmbH("Oswe")'nin %20 hissesinin satılmasına ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL 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.

##### *iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler*

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

	<b>31 Mart 2024</b>		<b>31 Aralık 2023</b>	
	<b>Orjinal</b>	<b>TL</b>	<b>Orjinal</b>	<b>TL</b>
	<b>Tutarı</b>	<b>Karşılığı</b>	<b>Tutarı</b>	<b>Karşılığı</b>
Verilen teminat mektupları TL	24.610.421	24.610.421	28.317.642	28.317.642
İpotek TL	2.220.010.000	2.220.010.000	2.554.423.945	2.554.423.945
<b>Toplam</b>		<b>2.244.620.421</b>		<b>2.582.741.587</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şirket'in 31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Mart 2024</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.244.620.421	2.582.741.587
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>2.244.620.421</b>	<b>2.582.741.587</b>

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

**NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	<u>1.01.2024</u>	<u>1.01.2023</u>
	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Net dönem karı/zararı	121.740.650	483.921.501
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>2,3412</b>	<b>9,3062</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,

#### Döviz kuru riski

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

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

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

#### Yabancı para pozisyonu

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

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

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	36.206	1.420.685	944	1.800	47.181.319
Ticari/Diğer alacaklar	13.715.866	45.833	-	-	478.823.415
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>13.752.072</b>	<b>1.466.518</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>526.004.734</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Ticari/Diğer borçlar	(5.800.072)	(34.304)	-	-	(202.963.361)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(5.800.072)</b>	<b>(34.304)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(202.963.361)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>7.952.000</b>	<b>1.432.213</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>323.041.372</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	141.189	2.318.465	944	1.800	83.881.367
Ticari/Diğer alacaklar	504.547	-	-	-	18.910.780
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>645.736</b>	<b>2.318.465</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>102.792.147</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(15.122.581)	-	-	-	(566.805.067)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Parasal Olan Diğer Yük.	(10.543.143)	-	-	-	(395.164.481)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(25.665.724)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(961.969.548)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(25.019.988)</b>	<b>2.318.465</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(859.177.401)</b>

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.

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

31 Mart 2024 Cari Dönem	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	4.623.958	(4.623.958)	4.623.958	(4.623.958)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>4.623.958</b>	<b>(4.623.958)</b>	<b>4.623.958</b>	<b>(4.623.958)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	27.674.789	(27.674.789)	27.674.789	(27.674.789)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>27.674.789</b>	<b>(27.674.789)</b>	<b>27.674.789</b>	<b>(27.674.789)</b>
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	3.841	(3.841)	3.841	(3.841)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>3.841</b>	<b>(3.841)</b>	<b>3.841</b>	<b>(3.841)</b>
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.549	(1.549)	1.549	(1.549)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>SAR net Etki</b>	<b>1.549</b>	<b>(1.549)</b>	<b>1.549</b>	<b>(1.549)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>Kar/Zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
<b>31 Aralık 2023 Önceki Dönem</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.825.144	(6.825.144)	6.825.144	(6.825.144)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>6.825.144</b>	<b>(6.825.144)</b>	<b>6.825.144</b>	<b>(6.825.144)</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(81.499.859)	81.499.859	(81.499.859)	81.499.859
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(81.499.859)</b>	<b>81.499.859</b>	<b>(81.499.859)</b>	<b>81.499.859</b>
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	3.534	(3.534)	3.534	(3.534)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>3.534</b>	<b>(3.534)</b>	<b>3.534</b>	<b>(3.534)</b>
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.413	(1.413)	1.413	(1.413)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>SAR net Etki</b>	<b>1.413</b>	<b>(1.413)</b>	<b>1.413</b>	<b>(1.413)</b>

**Faiz oranı riski**

31 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**NOT 10- 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.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### *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 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:

<b>31 Mart 2024</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	9.084.321.834		9.084.321.834
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>9.084.321.834</b>		<b>9.084.321.834</b>

<b>31 Aralık 2023</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	9.083.742.161		9.083.742.161
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>9.083.742.161</b>		<b>9.083.742.161</b>



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

### **31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

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

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Oswe Real Estate GmBh'nin hissedarı olduğu Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile yine Şirket'in bağlı ortaklığı olan Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve ayrıca Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin hissedarı olduğu Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. çatısı altında birleşme işlemi tamamlanmış olup, 28.05.2024 tarihinde tescil edilmiştir. Bu konu ile ilgili 28 Mayıs 2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır.

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

31 Mart 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 Mart 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b> <b>(TL)</b>	<b>31 Aralık 2023</b> <b>(TL)</b>
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	46.700.815	83.925.052
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	11.009.382.536	10.911.402.083
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.903.003.586	1.902.483.998
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	583.012.954	727.603.786
	Diğer Varlıklar		409.629.643	398.035.467
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>13.951.729.534</b>	<b>14.023.450.386</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	254.572.268	28.955.554
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	372.863.483	758.835.335
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	12.441.639.819	12.319.869.678
	Diğer Kaynaklar		882.653.964	915.789.819
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	<b>13.951.729.534</b>	<b>14.023.450.386</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2024</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
			<b>(TL)</b>	<b>(TL)</b>
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)	46.700.815	83.925.052
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	2.244.620.421	2.582.741.587
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 MART 2024 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 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	78,91%	77,81%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	13,97%	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	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	23,08%	27,36%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,33%	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 Mart 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.