

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2023 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ARA DÖNEM BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
ARA DÖNEM BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ARA DÖNEM BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-31
NOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3- FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	16
NOT 4 - STOKLAR.....	19
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	24
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	26
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	26
NOT 10- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	29
NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	30
NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	30

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	3	169.354.099	5.215.666
Ticari Alacaklar		46.795.572	46.545.255
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		35.218.979	31.158.273
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		11.576.593	15.386.982
Diğer Alacaklar		198.287.375	102.902.963
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		194.583.754	100.419.013
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.703.621	2.483.950
Peşin Ödenmiş Giderler		208.923.181	54.469.512
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		208.923.181	54.469.512
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		38.486.813	55.241.787
ARA TOPLAM		661.847.040	264.375.183
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		661.847.040	264.375.183
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		149.234	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		149.234	-
Stoklar	4	534.793.642	340.491.557
Finansal Yatırımlar	5	1.191.208.521	1.191.208.521
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	4.551.070.490	4.569.489.724
Maddi Duran Varlıklar		5.147.361	908.617
Kullanım Hakkı Varlıkları		50.295	107.721
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		221.062	27.832
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		221.062	27.832
Peşin Ödenmiş Giderler		206.221	340.779
Toplam Duran Varlıklar		6.282.846.826	6.102.574.751
TOPLAM VARLIKLAR		6.944.693.866	6.366.949.934

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2023	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	84.151.417	255.570.308
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçl. Kısa Vadeli Kısımları		84.151.417	255.570.308
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		60.566	83.707
Ticari Borçlar		59.052.166	6.597.422
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		10.411.728	2.611.845
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		48.640.438	3.985.577
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.320.460	514.930
Diğer Borçlar	3	539.725.976	482.707.203
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		539.655.976	419.955.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		70.000	62.752.000
Ertelemiş gelirler		149.848.549	8.126.440
- İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler		57.214.118	908.220
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler		92.634.431	7.218.220
Kısa vadeli Karşılıklar		796.961	722.821
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		509.174	435.034
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		287.787	287.787
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.667.237	1.000.194
ARA TOPLAM		839.623.332	755.323.025
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		839.623.332	755.323.025
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	-	18.000.190
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	18.000.190
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		-	38.323
Diğer Borçlar	3	3.175.148.733	2.228.699.345
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		3.170.162.446	2.224.799.732
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		4.986.287	3.899.613
Ertelemiş Gelirler		545.317.046	307.574.169
- İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		545.317.046	307.574.169
Uzun Vadeli Karşılıklar		696.352	800.549
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		696.352	800.549
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.721.162.131	2.555.112.576
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.383.908.403	3.056.514.333
Ödenmiş Sermaye		52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler		2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(463.699)	(419.361)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		2.997.495.172	444.128.874
Net Dönem Karı / (Zararı)		(672.561.592)	2.553.366.298
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.383.908.403	3.056.514.333
TOPLAM KAYNAKLAR		6.944.693.866	6.366.949.934

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	01 Ocak 30 Eylül 2023	01 Temmuz 30 Eylül 2023	01 Ocak 30 Eylül 2022	01 Temmuz 30 Eylül 2022
	Dipnot			
Hasılat	329.484.512	254.814.204	173.201.818	62.675.991
Satışların Maliyeti (-)	(76.423.602)	(69.596.799)	(88.418.338)	(39.671.204)
Brüt Kar	253.060.910	185.217.405	84.783.480	23.004.787
Genel Yönetim Giderleri (-)	(13.494.442)	(4.971.042)	(8.169.727)	(2.809.043)
Pazarlama Giderleri (-)	(95.556)	(13.169)	(241.138)	(238.638)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17.710.048	3.577.557	41.484.287	20.696.395
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(9.974.359)	(2.511.910)	(509.175.136)	(107.488.658)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	247.206.601	181.298.841	(391.318.234)	(66.835.157)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	65.128.428	65.128.428	224.331.252	224.331.252
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET				
KARI ZARARI	312.335.029	246.427.269	(166.986.982)	157.496.095
Finansman gelirleri	61.743.836	46.491.929	75.590.587	-
Finansman Giderleri (-)	(1.046.640.457)	(59.369.276)	(61.754.842)	(14.354.417)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ				
ÖNCESİ KARI/ZARARI	(672.561.592)	233.549.922	(153.151.237)	143.141.678
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri				
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM				
KARI/ZARARI	(672.561.592)	233.549.922	(153.151.237)	143.141.678
DÖNEM KARI/ZARARI	(672.561.592)	233.549.922	(153.151.237)	143.141.678
Dönem Karı/(Zararı) Dağılımı				
Ana Ortaklık Payları	(672.561.592)	233.549.922	(153.151.237)	143.141.678
Pay Başına Kazanç				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	8	(12,9339)	4,4913	(2,9452)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(44.338)	10.931	(147.542)	7.523
Toplam Kapsamlı Gelir	(672.605.930)	233.560.853	(153.298.779)	143.149.201

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler					
01 Ocak 2022	17	52.000.000	2.092.708	(47.524)	5.345.814	363.802.199	80.326.675	503.519.872
Transfer		-	-	-	-	80.326.675	(80.326.675)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	(147.542)	-	-	(153.151.237)	(153.298.779)
- <i>Net Dönem Kar Zararı</i>		-	-	-	-	-	(153.151.237)	(153.151.237)
- <i>Diğer Kapsamlı Gelir</i>		-	-	(147.542)	-	-	-	(147.542)
30 Eylül 2022	17	52.000.000	2.092.708	(195.066)	5.345.814	444.128.874	(153.151.237)	350.221.093

Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
	Sermaye	Paylara İlişkin Primler						
01 Ocak 2023	17	52.000.000	2.092.708	(419.361)	5.345.814	444.128.874	2.553.366.298	3.056.514.333
Transfer		-	-	-	-	2.553.366.298	(2.553.366.298)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	(44.338)	-	-	(672.561.592)	(672.605.930)
- <i>Net Dönem Kar Zararı</i>		-	-	-	-	-	(672.561.592)	(672.561.592)
- <i>Diğer Kapsamlı Gelir</i>		-	-	(44.338)	-	-	-	(44.338)
30 Eylül 2023	17	52.000.000	2.092.708	(463.699)	5.345.814	2.997.495.172	(672.561.592)	2.383.908.403

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2023 30 Eylül 2023	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2022 30 Eylül 2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	325.780.152	(402.207.687)
Dönem karı	(672.561.592)	(153.151.237)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.027.938.367	468.168.188
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	15.598.510	50.846.341
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>(61.743.836)</i>	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	<i>77.342.346</i>	50.846.341
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(144.113)	(17.393.667)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	323.201	166.295
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	1.012.160.769	434.549.219
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(29.153.898)	(717.224.638)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(95.533.646)	(30.561.115)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(72.340.307)	(923.865.869)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(194.302.085)	(852.351)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(106.204)	32.022.722
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	52.454.744	85.155.186
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(154.319.111)	(9.765.166)
Ertilenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	379.464.986	118.903.934
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	55.527.725	11.738.021
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	326.222.877	(402.207.687)
Ödenen Kıdem	(442.725)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(13.720.565)	119.444.461
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(9.030.102)	(7.038.500)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkış)/girişi	(4.690.463)	(98.291)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		(97.750.000)
Yatırım Faaliyetlerinde Sınıflandırılan Alınan Temettüleri		224.331.252
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(147.921.154)	(214.375.165)
Alınan faiz	61.743.836	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	25.000.000
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(187.500.000)	(191.666.667)
Ödenen faizler	(22.092.990)	(47.636.498)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(72.000)	(72.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki artış/azalış	164.138.433	(497.138.391)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	164.138.433	(497.138.391)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5.215.666	502.361.631
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	169.354.099	5.223.240

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“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 %44,55’ine sahip olan Avni Çelik’tir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 18’dir. (31 Aralık 2022: 16).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in dolaşımdaki hisselerinin oranı %21,06’sı Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

Şirket’in genel merkez adresi; Defterdar Mh. Otakçılar Cd. No:78 Sinpaş Flatofis İş Merkezi İç Kapı No:51 Eyüp İstanbul /Türkiye’dir.

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 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.

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

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.

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

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

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

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 14’tür. (31 Aralık 2022: 14).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

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

Servet GYO A.Ş. Şirket'in tamamına sahiptir. Şirket'in 30.09.2023 tarihi itibari ile aktif bir faaliyeti bulunmamaktadır.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Starium AVM

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

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

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

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m²’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 hazırlanış şekli

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı 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 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 9 Kasım 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurum-u (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişikteki finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

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.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Şirket'in cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yine TMS/TFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgidenden veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

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

TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde TFRS 9 Finansal Araçlar Standartını uygulamıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Şirket, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmışır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Şirket, KGK tarafından yayımlanan "TFRS 16-Kiralama İşlemleri" standardını 1 Ocak 2019 tarihinde başlayan hesap döneminde ilk kez uygulamaya başlamıştır. "TMS 17-Kiralama İşlemleri" yerine geçen anılan standardın geçiş hükümleri doğrultusunda, önceki dönem finansal tabloları ile tamamlayıcı notları yeniden düzenlenmemiştir.

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir.

Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Şirket ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, 1 Ocak 2019'dan itibaren diğer bazı standart değişiklikleri de yürürlüğe girmiştir. Ancak bu değişikliklerin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 16, kiracılar için tek bir kiralama muhasebesi modelini getirmiştir. Sonuç olarak, Şirket, bir kiracı olarak, sözkonusu varlığı kullanım hakkını temsil eden kullanım hakkı varlığı ve ödemekle yükümlü olduğu kira ödemelerini temsil eden kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır. Kiraya veren açısından muhasebeleştirme, önceki muhasebe politikalarına benzer şekildedir.

Şirket, TFRS 16'yı ilk geçişte tüm kolaylaştırıcı hükümlerden yararlandığından kullanım hakkı varlığı ve kiralama borcunun eşit tutarda çıkmasıyla sonuçlanan kısmi geriye dönük yaklaşımı uygulamıştır. Buna göre, 2018 için TMS 17 ve ilgili yorumlar kapsamında sunulan karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemiştir. Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

i) Kiralama Tanımı

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

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

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

ii) Kiracı Olarak

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

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

Muhasebe politikası

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide 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 Grup'un/Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleridir.

Şirket, TFRS 17'nin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2024 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

Şirket, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşturmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

Şirket, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 Kiralamalar'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

Şirket, TFRS 16'da yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UMSK/USSK tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar

26 Haziran 2023 tarihinde Uluslararası Sürdürülebilirlik Standartları Kurulu (USSK) tarafından, yerel yetki alanlarının üzerine inşa edebileceği, yatırımcı odaklı küresel bir sürdürülebilirlik raporlaması temeli oluşturmak için IFRS® Sürdürülebilirlik Açıklama Standartlarını (UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar) yayımlanmıştır.

USSK'nin ilk iki standardı, birlikte uygulanmak üzere tasarlanmıştır ve şirketlerin, yatırımcıların bilgiye dayalı karar verme için ihtiyaç duyduğu bilgileri – başka bir deyişle, yatırımcıların şirketlerin gelecekteki nakit akışları hakkında yaptıkları değerlendirmeleri etkilemesi beklenen bilgileri – belirlemesine ve raporlamasına destek olacaktır.

Bunu başarmak için genel standart, şirketlerin yönetim, strateji, risk yönetimi ve ölçüt ve hedefler alanlarında sürdürülebilirlikle ilgili tüm konuları raporlaması için bir çerçeve sağlamaktadır.

Standartlar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerlidir, ancak uygulanıp uygulanmayacağına ve ne zaman uygulanacağına bireysel yargı bölgeleri karar verecektir.

Şirket, UFRS S1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler ve UFRS S2 İklimle İlgili Açıklamalar standartlarının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri

UMSK tarafından, 25 Mayıs 2023 tarihinde UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar standardında değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler, tedarikçi finansmanı düzenlemelerine (tedarik zinciri finansmanı, borç finansmanı veya ters 15aktöring düzenlemeleri olarak anılmaktadır) giren şirketler için ek açıklama gereklilikleri getirmektedir. Ancak, ilgili yükümlülükler ve nakit akışlarının sınıflandırılması ve sunumuna değinilmemektedir.

UMSK tarafından yapılan değişiklikler, aşağıdaki özelliklerin tümüne sahip olan tedarikçi finansman anlaşmaları için geçerlidir:

- Bir finans sağlayıcı, bir şirketin (alıcının) tedarikçilerine borçlu olduğu tutarları öder.
- Bir şirket, anlaşmaların hüküm ve koşulları kapsamında tedarikçilerine ödeme yaptığı tarihte veya daha sonraki bir tarihte ödeme yapmayı kabul eder.
- İlgili fatura son ödeme tarihine göre firmaya vade uzatımı sağlanır veya tedarikçiler erken ödeme koşullarından yararlanır.

Değişiklikler, finansman alacakları veya stoklara ilişkin düzenlemeler için geçerli değildir.

Değişiklikler, finansal tablo kullanıcıların (yatırımcıların) bu düzenlemelerin şirketin yükümlülükleri ve nakit akışları ile şirketin likidite riskine maruz kalması üzerindeki etkilerini değerlendirmesine olanak sağlayacak tedarikçi finansman düzenlemeleri hakkında bilgi sağlamak için biri UMS 7'de ve diğeri UFRS 7'de olmak üzere iki yeni açıklama hedefi getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan dönemler için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bununla birlikte, ilk uygulama yılında belirli bilgileri sağlama konusunda bir miktar kolaylaştırmalar mevcuttur.

Şirket, UMS 7 Nakit Akış Tablosu ve UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar'da yapılan Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Düzenlemeleri 'da yapılan bu değişikliklerin finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. ***Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)***
2. ***Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)***
3. ***Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler***

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	166.906	130.113
Banka	169.187.193	5.005.553
- Vadesiz mevduat	169.187.193	5.005.553
Kredi Kartı Slipleri	-	80.000
	169.354.099	5.215.666

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Nakit ve nakit benzerleri	169.187.193	5.215.666
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	169.187.193	5.215.666

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

	<u>30 Eylül 2023</u>		<u>31 Aralık 2022</u>	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	3.669.636	106.531.364	6.239	125.597
İngiliz Sterlini	944	31.621	944	21.387
ABD Doları	2.188.415	59.911.572	129.370	2.437.978
Suudi Arabistan Riyali	1.800	13.139	1.800	8.946
Toplam		166.487.696		2.593.908

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Türk Lirası	8.920.008	2.528.061
Euro	100.358.986	41.832
ABD Doları	59.908.199	2.435.660
Toplam	169.187.193	5.005.553

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.)

ii. Finansal Borçlar

30 Eylül 2023 31 Aralık 2022

Finansal borçlanmalar

Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	60.566	83.707
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	84.151.417	255.570.308
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	84.211.983	255.654.015
Uzun vadeli kiralama işlemleri	-	38.323
Uzun vadeli banka kredileri	-	18.000.190
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	-	18.038.513
Toplam finansal borçlanmalar	84.211.983	273.692.528

	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
30 Eylül 2023				
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	16,93	TL	84.151.417	84.151.417
Toplam kredi borçları				84.151.417

	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
31 Aralık 2022				
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	16,93	TL	255.570.308	255.570.308
Uzun vadeli banka kredileri	16,93	TL	18.000.190	18.000.190
Toplam kredi borçları				273.570.498

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kredi borçlarına ilişkin işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	84.151.417	255.570.308
1-5 yıl	-	18.000.190
Toplam	84.151.417	273.570.498

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin 30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihi itibarı ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Eylül 2023	30 Eylül 2022
Dönem Başı	273.570.498	499.172.329
Giriş	-	25.000.000
Ödeme	(187.500.000)	(191.666.667)
Ödenen Faiz ve Faiz Tahakkuku (net)	(1.858.515)	4.037.514
Kalan	84.211.983	336.543.176

iii. Diğer Borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	70.000	62.752.000
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	70.000	62.752.000
İlişkili taraflara diğer borçlar	539.655.976	419.955.203
Toplam	539.725.976	482.707.203

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	4.986.287	3.899.613
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	4.986.287	3.899.613
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	3.170.162.446	2.224.799.732
Toplam	3.175.148.733	2.228.699.345

(*) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünü büyütmek ve devam eden projelerinin finansman açığını kapatmak amacıyla iştiraki OSWE'den borç almıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - STOKLAR

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (****)	82.383.627	42.515.300
Finansşehir Projesi (**)	75.827.634	97.572.690
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	361.827.976	195.325.444
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	14.754.405	5.078.123
Toplam	534.793.642	340.491.557

(*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "kat karşılığı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Servet GYO uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir.

(**) 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. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş GYO tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve o güne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş GYO'nun eski arsa sahibi Remzi Demirlikan'a karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak 55.160.000 TL (KDV ve vade farkı hariç) olarak belirlenmiştir. 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, 31.12.2021 tarihi itibarıyla kaba inşaat tamamlanmıştır. Projede ön satışlar devam etmektedir. 2022 Yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 745.420.000 TL olarak takdir edilmiştir.

(***) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller Sinpaş GYO'ya ait olup, 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, Servet GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 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 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 18-24 ay içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 715.400.000 TL olarak takdir edilmiştir.

(****) 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. Satılabilir alanı 28.078 m² olacak proje için inşaat ruhsatı alınmış olup inşaatı devam etmektedir. Söz konusu proje için hazırlanan 2022 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 212.400.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi üzerinde; 20.000 TL ipotek bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2023	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2022
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş.	100	817.151.549	100	817.151.549
Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	100	50.000	100	50.000
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	100	750.000	100	750.000
Oswe Real Estate Gmbh	94	373.160.972	94	373.160.972
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam		1.191.208.521		1.191.208.521

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.551.070.490	4.569.489.724
Toplam	4.551.070.490	4.569.489.724

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 610.915.267 TL'dir. (31 Aralık 2022: 610.915.267 TL).

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer	30 Eylül 2023
Deposite Outlet Center	2.547.000.000	1.208.711	-	-	2.548.208.711
Çelik&Törün İş Merkezi	410.940.000	-	-	-	410.940.000
Çelik&Özer İş Merkezi	251.435.000	-	-	-	251.435.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	102.380.000	3.060	-	-	102.383.060
Deposite Sosyal Tesisleri	266.325.000	1.035.543	-	-	267.360.543
Kağıthane & Flat Ofis (*)	34.897.724	5.852.434	-	-	40.750.158
Altınoran Starium AVM (**)	273.258.000	902.037	-	-	274.160.037
Çankaya-Ankara Eğitim	233.000.000	28.317	-	-	233.028.317
İşmodern Ambarlı Projesi	450.254.000	-	(27.449.336)	-	422.804.664
	4.569.489.724	9.030.102	(27.449.336)	-	4.551.070.490

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

(**) İlişikteki 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 506.258.000 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. Grup yönetimi tapu devirlerini doğrudan nihai tüketiciye yapmaktadır.

	01 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2022
Deposite Outlet Center	842.410.000	2.513.763	-	-	844.923.763
Çelik&Törün İş Merkezi	102.127.200	27.500	-	-	102.154.700
Çelik&Özer İş Merkezi	76.512.327	-	-	-	76.512.327
Çelik&Tüzün İş Merkezi	42.541.000	485.129	-	-	43.026.129
Deposite Sosyal Tesisleri	63.245.000	89.406	-	-	63.334.406
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.271.459	3.682.760	-	-	33.954.219
Altınoran Starium AVM (**)	205.650.000	154.195	-	-	205.804.195
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)	145.670.000	85.747	-	-	145.755.747
	1.508.426.986	7.038.500	-	-	1.515.465.486

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

(**) İlişikteki 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 506.258.000 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.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	2.547.000.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	410.940.000
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	251.435.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	102.380.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	266.325.000
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	273.258.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	233.000.000
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	450.254.000
			4.534.592.000

Deposit Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Deposit Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.547.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.220.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 410.940.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 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 251.435.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 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 76.512.325 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 266.325.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 102.380.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Starium AVM

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemiyöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 273.258.000 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 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemiyöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 233.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

İşmodern Ambarlı Projesi

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m²’lik 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.’nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi’nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 450.254.000 TL’dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

i) Dava Karşılıkları

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 9 adet dava ile şirket tarafından açılan 23 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre, 287.787 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2022: 287.787 TL)

Şirket dava açıklamaları

Şirket’in dönem sonu itibarıyla avukatlar tarafından alınmış aşağıdaki davalarına karşılık ayrılmamıştır. Genel dava raporu aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dava Değeri (TL)
Orient Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	215.828
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	6.633
Mapfre Sigorta	Servet GYO	Sigorta Rücu	23.953
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	41.373
Toplam			287.787

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, 287.787 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2021: 227.800)

Şirket dava açıklamaları

Şirket'in dönem sonu itibarıyla avukatlar tarafından alınmış aşağıdaki davalarına karşılık ayrılmamıştır. Genel dava raporu aşağıdaki gibidir:

Davacı	Davalı	Konu	Dava Değeri (TL)
Orient Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	215.828
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	6.633
Mapfre Sigorta	Servet GYO	Sigorta Rücu	23.953
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	41.373
Toplam			287.787

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı
Teminat senetleri	5.359.335	TL	5.359.335	306.800	TL	306.800
Teminat mektupları	8.537.733	TL	8.537.733	9.907.081	TL	9.907.081
Teminat mektupları	62.700	USD	1.716.519	66.600	USD	810.093
Teminat mektupları	-	EUR	-	3.500	EUR	36.027
Toplam			15.613.587			11.060.001

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023			31 Aralık 2022		
	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı
Teminat mektupları	24.610.421	TL	24.610.421	24.610.421	TL	24.610.421
İpotek	2.220.010.000	TL	2.220.010.000	2.220.010.000	TL	2.220.010.000
Toplam			2.244.620.421			2.244.620.421

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hâlihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
0 – 1 yıl	406.715.711	163.324.649
1 - 5 yıl	3.574.522.037	1.450.524.999
Toplam	3.981.237.748	1.613.849.648

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.244.620.421	2.244.620.421
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	2.244.620.421	2.244.620.421

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2022 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, 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2023	01.07.2023	01.01.2022	01.07.2022
	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2022
Net dönem karı/zararı	(672.561.592)	233.549.922	(153.151.237)	143.141.678
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(12,9339)	4,4913	(2,9452)	2,7552

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 sığırına 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 30 Eylül 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
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	3.669.636	2.188.415	944	1.800	166.487.697
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	3.669.636	2.188.415	944	1.800	166.487.697
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(164.896.085)
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(164.896.085)
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(109.201.097)	-	-	-	(3.170.162.446)
Ticari Borçlar	-	(34.304)	-	-	(939.142)
Parasal Olan Diğer Yük.	(109.201.097)	-	-	-	(3.170.162.446)
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(114.881.195)	-	-	-	(3.335.058.531)
Net bilanço pozisyonu	(111.211.559)	2.188.415	944	1.800	(3.168.570.835)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	6.240	129.371	944	1.800	2.593.940
Ticari alacaklar	-	12.000	-	-	226.140
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	6.240	141.371	944	1.800	2.820.080
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(8.780.098)	-	-	-	(177.533.582)
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(8.780.098)	-	-	-	(177.533.582)
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	(110.029.660)	(34.304)	-	-	(2.225.447.743)
Parasal Olan Diğer Yük.	(110.029.660)	(34.304)	-	-	(2.225.447.743)
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(118.809.758)	(34.304)	-	-	(2.402.981.324)
Net bilanço pozisyonu	(118.803.519)	107.066	944	1.800	(2.400.161.244)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2023				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	5.897.243	(5.897.243)	5.897.243	(5.897.243)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	5.897.243	(5.897.243)	5.897.243	(5.897.243)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(322.852.717)	322.852.717	(322.852.717)	322.852.717
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(322.852.717)	322.852.717	(322.852.717)	322.852.717
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	3.162	(3.162)	3.162	(3.162)
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	3.162	(3.162)	3.162	(3.162)
SAR'ın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	1.314	(1.314)	1.314	(1.314)
11- SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SARDöviz Varlıkları net etki (7+8)	1.314	(1.314)	1.314	(1.314)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	201.612	(201.612)	201.612	(201.612)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	201.612	(201.612)	201.612	(201.612)
Avro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(240.220.771)	240.220.771	(240.220.771)	240.220.771
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(240.220.771)	240.220.771	(240.220.771)	240.220.771
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	2.140	(2.140)	2.140	(2.140)
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	2.140	(2.140)	2.140	(2.140)
SAR'ın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	895	(895)	895	(895)
11- SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SARDöviz Varlıkları net etki (7+8)	895	(895)	895	(895)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

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:

30 Eylül 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.551.070.490	-	4.551.070.490
Toplam	-	4.551.070.490	-	4.551.070.490

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.569.489.724	-	4.569.489.724
Toplam	-	4.569.489.724	-	4.569.489.724

NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	166.487.696	2.593.908
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	5.085.864.132	4.909.981.281
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.191.208.521	1.191.208.521
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	2.483.950
	Diğer Varlıklar		501.133.517	260.682.274
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.944.693.866	6.366.949.934
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	84.211.983	273.692.528
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	3.709.818.422	2.644.754.935
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.383.908.403	3.056.514.333
	Diğer Kaynaklar		766.755.058	391.988.138
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	6.944.693.866	6.366.949.934

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	166.487.696	2.593.908
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	24.610.421	24.610.421
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2023 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran			Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022	
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	73,23%	77,12%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	19,55%	18,75%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	160,18%	96,29%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	2,40%	0,04%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

31.12.2021 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnotta verilen “Borçlanma Sınırı” bilgisi; şirketin %94 oranında pay sahibi olduğu OSWE Real Estate GmbH’ tan alınan borçların hesaplamaya katılmaması nedeniyle sehven %99,14 olarak hesaplanmıştır. Düzeltilmiş değer %619,61 olup; S.P.K.’ nun 04.10.2022 Tarih ve 26768 Sayılı yazısı ile, Kurul Karar Organının 29.09.2022 tarih ve 54/1436 sayılı toplantısında “Borçlanma Sınırı” na aykırılığın giderilmesi için şirkete 31.12.2023 tarihine kadar süre verildiği tebliğ edilmiştir.

30.06.2023 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ek dipnotta yer verilen “Borçlanma Sınırı” tutarı; III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ nin 31. Maddesinin birinci fıkrasında-özsermayenin azami 5 katı olarak belirlenen-“Borçlanma Sınırı” na aykırılık teşkil etmemektedir.