

**SAVUR GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**31 ARALIK 2025-31 ARALIK 2024-31 ARALIK 2023 VE
09 AĞUSTOS 2023
TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na ;

Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 09 Ağustos 2023 tarihli finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 09 Ağustos 2023 tarihleri itibarıyla finansal durumunu 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) / Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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



Kilit Denetim Konuları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir.</p> <p>31 Aralık 2025 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 3.117.800.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip ve SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından 31 Aralık 2025 tarihli piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin testler ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır.</p> <p>-Tarafımızca, yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir.</p> <p>-Denetimimizde yeniden değerlendirme modeline göre ölçülen ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine esas teşkil eden söz konusu değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>-Bağımsız değerlendirme uzmanlarının değerlendirme sırasında kullandığı varsayımların piyasa verileri ile uygunluğunun kontrol edilmiştir. Bu çerçevede söz konusu değerlendirme raporunda kullanılan tahminlerin ve varsayımların kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığının tarafımızca değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.</p> <p>-Kullanılan değerlendirme metodunun doğruluğunu, ilgili varlıkların kullanım amaçları ile birlikte değerlendirilerek kontrol edilmiştir.</p> <p>Ayrıca yukarıda sayılan özellikli muhasebeleştirilmeler kapsamında, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca uygunluğu tarafımızca değerlendirilmiştir.</p>

Kullanım Kısıtlaması

Bu rapor, Şirket yönetimi tarafından Sermaye Piyasası Kurulu'na sunulmak üzere halka açılma hazırlıklarına istinaden hazırlanmıştır ve başka bir amaç için kullanılamaz.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'in esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

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

İstanbul, 09 Şubat 2026


Ali ORDULU
Sorumlu Denetçi

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

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU.....	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5-6
NAKİT AKIŞ TABLOSU	7
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	8-60

SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 09.08.2023
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		141.222.244	237.962.314	8.917.466	230
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	44.936.884	215.586.720	2.307.604	-
Ticari Alacaklar	6-32	19.296.353	2.632.083	3.285.175	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	124.200	-	-	-
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	32	19.172.153	2.632.083	3.285.175	-
Diğer Alacaklar		56.371	45.992	-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		56.371	45.992	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	37.400.528	8.699.957	3.324.687	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		37.400.528	8.699.957	3.324.687	-
Diğer Dönen Varlıklar	18	39.532.108	10.997.562	-	230
Toplam		141.222.244	237.962.314	8.917.466	230
Duran Varlıklar		4.238.025.477	3.943.756.389	4.207.661.862	2.509.250.713
Diğer Alacaklar	7	242.408	186.134	401.790	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	242.408	186.134	401.790	-
Stoklar	9	842.444.976	607.284.485	500.874.505	298.157.957
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	3.117.800.000	3.225.952.690	3.704.400.377	2.211.092.756
Maddi Duran Varlıklar	12	2.462.532	3.100.183	101.978	-
Peşin Ödenmiş Giderler	17	275.075.561	107.232.897	1.883.212	-
<i>İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>		275.075.561	107.232.897	1.883.212	-
TOPLAM VARLIKLAR		4.379.247.721	4.181.718.703	4.216.579.328	2.509.250.943

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
Notlar		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		43.579.813	96.516.270	18.680.299	17.264.154
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.996.028	461.106	92.627	-
Ticari Borçlar	6	37.765.398	2.528.660	329.129	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	37.765.398	2.528.660	329.129	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	-	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.247.600	981.263	338.424	-
Diğer Borçlar	7-32	1.067.689	92.545.241	17.920.119	17.264.154
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	736.535	1.481.709	41.855	139.372
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	32	331.154	91.063.532	17.878.264	17.124.782
Ertelemiş Gelirler		77.738	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		77.738	-	-	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		425.360	-	-	-
Toplam		43.579.813	96.516.270	18.680.299	17.264.154
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.193.841.850	814.108.186	480.647.165	540.351.083
Ertelemiş Gelirler		553.972.542	282.470.950	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler		258.129.804	44.294.837	-	-
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler		295.842.738	238.176.113	-	-
Ertelemiş Vergi Yükümlülüğü	30	639.869.308	531.637.236	480.647.165	540.351.083
ÖZKAYNAKLAR	21	3.141.826.058	3.271.094.247	3.717.251.864	1.951.635.706
Ödenmiş Sermaye		874.600.000	874.600.000	845.724.372	151.874.372
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		1.015.214.287	1.015.214.287	995.164.615	178.710.707
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-	-	1.621.157.778
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		1.381.279.960	1.476.874.371	1.643.436.634	(107.151)
Net Dönem Karı / Zararı		(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243	-
TOPLAM KAYNAKLAR		4.379.247.721	4.181.718.703	4.216.579.328	2.509.250.943

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİND SONA EREN DÖNEME AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024- 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 09.08.2023- 31.12.2023
Hasılat	22	80.354.720	81.467.920	19.017.181
BRÜT KAR / (ZARAR)		80.354.720	81.467.920	19.017.181
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	23	-	(1.584.805)	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	23	(27.121.438)	(23.267.341)	(2.344.524)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	4.493.013	1.793.560	39.179.736
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(108.465.045)	(502.825.388)	(56.176.020)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		(50.738.750)	(444.416.054)	(323.627)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	26	76.688.143	1.765.010	20.712
FİNANSMAN GELİR GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KAR/ZARARI		25.949.393	(442.651.044)	(302.915)
Finansal Gelirler	28	-	6.396.633	-
Finansal Giderler (-)	29	(1.009.331)	(367.957)	(290.527)
Net Parasal Kazanç / (Kayıp)		(43.544.486)	(7.470.484)	240.091.667
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(18.604.424)	(444.092.852)	239.498.225
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(110.663.765)	348.498.441	(6.571.982)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(2.431.693)	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	30	(108.232.072)	348.498.441	(6.571.982)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243
DURDURULAN FAALİYETLER		-	-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243
Pay Başına Kazanç				
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,1478)	(0,1099)	0,2754

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025- 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024- 31.12.2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 09.08.2023- 31.12.2023
DÖNEM KAR / ZARARI	Notlar	(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER				
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer				
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar		-	-	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer				
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-	-	-
- Dönem Vergi Geliri/Gideri		-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri		-	-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Birikmiş Karlar		
					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	
01.01.2025	21	874.600.000	1.015.214.287	-	1.476.874.371	(95.594.411)	3.271.094.247
Transferler		-	-	-	(95.594.411)	95.594.411	-
Sermaye Artırımı		-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(129.268.189)	(129.268.189)
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	(129.268.189)	(129.268.189)
31.12.2025	21	874.600.000	1.015.214.287	-	1.381.279.960	(129.268.189)	3.141.826.058

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Birikmiş Karlar		
					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	
01.01.2024	21	845.724.372	995.164.615	-	1.643.436.634	232.926.243	3.717.251.864
Transferler		-	-	-	232.926.243	(232.926.243)	-
Sermaye Artırımı		28.875.628	20.049.672	-	-	-	48.925.300
Diğer (**)		-	-	-	(399.488.506)	-	(399.488.506)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	(95.594.411)	(95.594.411)
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	(95.594.411)	(95.594.411)
31.12.2024	21	874.600.000	1.015.214.287	-	1.476.874.371	(95.594.411)	3.271.094.247



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Notlar	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Birikmiş Karlar		
					Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
9.08.2023	21	151.874.372	178.710.708	1.621.157.778	(107.152)	-	1.951.635.706
Transferler		-	-	(1.621.157.778)	1.621.157.778	-	-
Sermaye Arttırımı		693.850.000	816.453.907	-	-	-	1.510.303.907
Diğer (*)		-	-	-	22.386.008	-	22.386.008
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	-	232.926.243	232.926.243
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	232.926.243	232.926.243
31.12.2023	21	845.724.372	995.164.615	-	1.643.436.634	232.926.243	3.717.251.864

(*) 29.08.2023 tarihli yönetim kurulu kararına ve 12. Asliye Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerce düzenlenen rapora istinaden Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Caddesi, No: 11, Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel Binası ile Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada/11359 Parseldeki arsa Şirket sermayesine aynı sermaye (toplam 693.850.000-TL (31.12.2025 satın alma gücüne getirilmiş tutarı: 1.510.303.907 TL 'dir.)) eklenmiştir. Bilirkişi raporuna göre aynı sermaye olarak eklenen gayrimenkullerim, SPK tarafından yetkilendirilmiş Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı değerleme raporlarına göre gerçeğe uygun değeri 1.540.116.570 TL olarak belirlenmiştir. Aradaki fark olan 29.812.663 TL'den ertelenmiş vergi yükümlülüğü tutarı (7.426.655 TL) düşülerek özkaynaklar altında 22.386.008 TL olarak geçmiş yıl karı olarak muhasebeleştirilmiştir.

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

İlişkitedeki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Notlar	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
	Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025-31.12.2025	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024-31.12.2024	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 09.08.2023-31.12.2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(122.035.339)	188.294.268	2.321.759
Dönem Karı (Zararı)	(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243
Durdurulan Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	-	-	-
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	264.104.179	151.259.976	(20.316.585)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12 356.084	174.529	4.804
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	(4.493.013)	-	-
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Reeskont Geliri	6 (4.493.013)	-	-
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	11 108.152.690	499.312.578	16.996.284
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	11 108.152.690	499.312.578	16.996.284
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30 110.663.765	(348.498.441)	6.571.982
Parasal Kayıp/ (Kazanç)	49.424.653	271.310	(43.889.655)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(256.871.329)	132.628.703	(210.287.899)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6 (16.664.270)	653.093	(3.285.175)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7 (66.653)	169.664	(401.790)
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9 (235.160.491)	(106.409.980)	(202.716.548)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6 39.729.751	2.199.534	329.127
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7 (91.477.552)	74.625.120	655.963
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17 (196.543.235)	(110.724.957)	(5.207.898)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	271.579.330	282.470.950	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	15 266.337	642.841	338.422
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(28.534.546)	(10.997.562)	-
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	(122.035.339)	188.294.268	2.321.759
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	-	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	561.813	(3.172.734)	(106.782)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Alımlarından Nakit Çıkışları	12 121.890	(3.172.734)	(106.782)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	439.923	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.833.047	28.414.205	92.627
Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	2.534.922	368.479	92.627
Kredilerden Nakit Girişleri	2.534.922	368.479	92.627
Nakit Sermaye Ödemesi	5 -	28.875.628	-
Blokeli Mevduat	(701.875)	(829.902)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(119.640.479)	213.535.739	2.307.604
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ	(50.881.330)	(1.086.525)	-
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	(170.521.809)	212.449.214	2.307.604
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 214.756.818	2.307.604	-
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 44.235.009	214.756.818	2.307.604

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket" veya "Savur"), ana ortaklığı olan Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin ("Savur Otelcilik") 4 Ağustos 2023 tarihinde gerçekleştirilen olağanüstü genel kurul toplantısında alınan karar ile kısmi bölünme yoluyla 9 Ağustos 2023 tarihinde kurulmuştur.

Şirket SPK'nın 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı iznini müteakip, 30.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar ve GYO Tebliği'nde sayılan diğer varlıklardan oluşabilecek portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatı tahtında izin verilen faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli anonim ortaklıktır.

Şirket'in 31.12.2025 dönemi itibarıyla ortalama personel sayısı 10 kişidir. (31 Aralık 2024: 5 kişi). Şirket'in kayıtlı adresi Kemalpaşa Mah. Gençtürk Cad. No:11 İç Kapı No: 1 Fatih, İstanbul'dur.

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 09 Şubat 2026 tarihinde onaylanmıştır.

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemler

Ortak kontrol altındaki işletmeler arasında gerçekleşen işlemlerde, TFRS 3, "İşletme Birleşmeleri"nde yer alan hükümler, TFRS 3'ün ya da bir başka TFRS'nin, söz konusu işlemleri kapsamamasından dolayı uygulanmamaktadır. Bu kapsamda gerçekleştirilen işlemlerde, kullanılabilen önceki değerler yöntemine göre, söz konusu işletmelerin ve şirket'in ortak kontrol altında oldukları grup veya nihai ana ortaklık tarafından kullanılan ana ortaklığın finansal tablolarında yer alan değerler veya ilgili tarihteki gerçeğe uygun değer uygulanarak tespit edilen tutarlar bu yöntemin uygulanmasında kullanılabilir.

Şirket, Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek, 9 Ağustos 2023 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, "önceki değerler yöntemi" olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, Şirket' in ana ortaklığı olan Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket' in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" altında muhasebeleştirilmiştir. Diğer bir ifade ile ana ortaklığı olan Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'den devir olan varlıklar ve yükümlülükler bölünme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiş olup sermaye ile arada oluşan fark "Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri" olarak muhasebeleştirilmiştir. Enflasyon muhasebesi geçişiyle birlikte ilgili tutar geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023		09.08.2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı						
Mehmet Ali Yıldırım	41,32%	361.362.814	41,32%	361.362.814	41,02%	346.925.000	0,00%	-
Mehmet Sami Yıldırım	41,32%	361.362.814	41,32%	361.362.814	41,02%	346.925.000	0,00%	-
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	17,37%	151.874.372	17,37%	151.874.372	17,96%	151.874.372	100,00%	151.874.372
Toplam	100,00%	874.600.000	100,00%	874.600.000	100,00%	845.724.372	100,00%	151.874.372



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1.ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

29.08.2023 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden 12. Asliye Mahkemesi tarafından atanan bilirkişilerce düzenlenen rapora istinaden Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Caddesi, No: 11, Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel Binası ile Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada /11359 Parsel'deki arsa Mehmet Sami Yıldırım ve Mehmet Ali Yıldırım tarafından aynı sermaye olarak eklenmiştir. Şirket 28.02.2024 tarihli genel kurul kararı ile 845.724.371,96 TL (Tam TL) olan sermayesi 28.875.628,04 TL (Tam TL) artırılarak 874.600.000,00 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 28.875.628,04 TL'nin (Tam TL) sermayenin 14.437.814,02 TL'si (Tam TL) Mehmet Ali Yıldırım, 14.437.814,02 TL'si (Tam TL) Mehmet Sami Yıldırım tarafından nakit olarak karşılanmıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma ilişkin temel esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in, 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 finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

b TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde" belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur. TFRS; Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Finansal tablolar KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9. Maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 02 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı kurur kararı ile onaylanan 2016 TMS Taksonomisine ve 2019 yılında TFRS 15 ve TFRS 16' ya uygun olarak revize edilen TMS Taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılarak ve farklı muhasebe politikaları benimsenerek düzenlenen finansal tablolarına, TFRS'ye uygunluk sağlaması amacıyla, bazı düzeltme ve sınıflandırma kayıtları yansıtılmak suretiyle hazırlanmıştır.

Şirket, 09 Ağustos 2023 tarihinde kurulduğu ve geçmişte herhangi bir finansal tablo sunmadığı için TFRS 1 "Türkiye Finansal Raporlama Standartları ilk uygulaması" kapsamında açıklamalarda bulunmamıştır.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme 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	Düzeltilme katsayısı
2023-12	1.859,38	1,8898
2024-12	2.684,55	1,3089
2025-12	3.513,87	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 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

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

d Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Şirket'in 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 rakamlar "Tam TL" olarak ifade edilmediği sürece kuruş haneleri tamsayıya yuvarlanmıştır.)

e Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

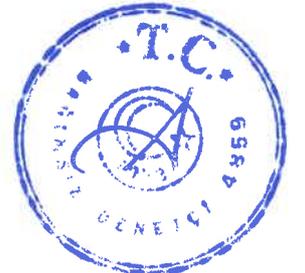
Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in Finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Gerektiği durumlarda cari dönem finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem finansal tablolarına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

Söz konusu 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 31.12.2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Şirket, 31.12.2025 tarihi itibarıyla hazırlanan Finansal durum tablosunu, 31.12.2025, 31.12.2024, 31.12.2023, 09.08.2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 01.01.2025-31.12.2025 hesap dönemine ait kar/zarar, kapsamlı gelir, nakit akış ve özkaynak değişim tablolarını ise 09.08.2023-31.12.2023, 01.01.2024-31.12.2024 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

f İşletmenin sürekliliği

Şirket yönetimi tarafından bu doğrultuda finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların

Şirket'in/Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

a) 1 Ocak 2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve

Yorumlar TMS 21 Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

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

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

Şirket TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGG, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. Şirket TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

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



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar (Devamı)

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

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

Şirket TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içeren şekilde yayımlanmıştır:

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

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

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

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

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

Şirket, TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti

Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Kiralayan	Kiracı	Ortaklık	Nevi	Kira Bedeli
		Oran		
Savur GYO A.Ş.	Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi (Hotel St. Sophia)	50%	Otel olarak kullanılmaya hazır bina	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %93'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen 15rut gelirin %30'undan yüksek olanı
SYC Gayrimenkul İnşaat Turizm Sanayi Ticaret A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş. (Orient Bank Hotel / Germany Han)	50%	Otel olarak kullanılmaya hazır bina	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen 15rut gelirin %30'undan yüksek olanı
Bases İnş. Tar. Turizm ve Tic. A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş. (Orient Occident Hotel / Basiret Han)	50%	Otel olarak kullanılmaya hazır bina	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen 15rut gelirin %30'undan yüksek olanı
Bases İnş. Tar. Turizm ve Tic. A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. (Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel)	100%	Otel olarak kullanılmaya hazır bina	Kira bedeli otelin işletilmesi sonucu elde edilen net gelirin %94'ü ile otelin işletilmesi sonucu elde edilen 15rut gelirin %30'undan yüksek olanı
Savur GYO A.Ş.	Denizbank A.Ş. (Hotel St. Sophia'nın Altı)	50%	ATM Alanı	Aylık kira bedeli 65.760,32-TL
Bases İnş. Tar. Turizm ve Tic. A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	Elit Yurt Turizm İnş. Tic. Ltd. Şti. (Hotel St. Sophia'nın Altı)	50%	Tekstil Mağazası	Aylık kira bedeli 277.777,78-TL'dir
Bases İnş. Tar. Turizm ve Tic. A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	Henna Hediye Eşya Tekstil Ltd.Şti. (Hotel St. Sophia'nın Altı)	50%	Turizm Acentası ve Döviz Bürosu	Aylık kira bedeli 89.162,00-TL'dir.
Bases İnş. Tar. Turizm ve Tic. A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	Maltepe Döviz Ve Altın Ticaret Sınırlı Yetkili Müessese A.Ş. (Hotel St. Sophia'nın Altı)	50%	Turizm Acentası ve Döviz Bürosu	Aylık kira bedeli 83.333,00 TL
Bases İnş. Tar. Turizm ve Tic. A.Ş.		50%		
Savur GYO A.Ş.	Sanel Asansör Elektrik San. Ve Tic.A.Ş. (Küçükçekmece'de Bulunan Arsa)	100%	Küçükçekmece Bulunan Arsanın Bir Kısımının Depo Olarak Kullanılması	Aylık kira bedeli 27.500 TL



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Stoklar

Stoklar maliyet bedeli net gerçekleştirilebilir değerinden düşük olanıyla değerlendirilmektedir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla İstanbul ili, Üsküdar ilçesi Kandilli mahallesindeki 937 ada 24,25,26 ve 27 parseldeki arsası stoklar içerisinde sınıflandırılmıştır. (Not.9)

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanı ile sahip olunan maddi duran varlıklarla aynı şekilde amortisman tabii tutulur.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Finansal kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemleri, finansal kiralama olarak sınıflandırılırken diğer kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır.

Finansal kiralamayla elde edilen varlıklar, kiralama tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, ya da asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı kullanılarak aktifleştirilir. Kiralayana karşı olan yükümlülük, bilançoda finansal kiralama yükümlülüğü olarak gösterilir. Finansal kiralama ödemeleri, finansman gideri ve finansal kiralama yükümlülüğündeki azalışı sağlayan anapara ödemesi olarak ayrılır ve böylelikle borcun geri kalan ana para bakiyesi üzerinden sabit bir oranda faiz hesaplanmasını sağlar. Finansal giderler, Şirket'in yukarıda ayrıntılarına yer verilen genel borçlanma politikası kapsamında finansman giderlerinin aktifleştirilen kısmı haricindeki bölümü gelir tablosuna kaydedilir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Faaliyet kiralama için yapılan ödemeler (kiralayandan kira işleminin gerçekleşebilmesi için alınan veya alınacak olan teşvikler de kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir), kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna kaydedilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

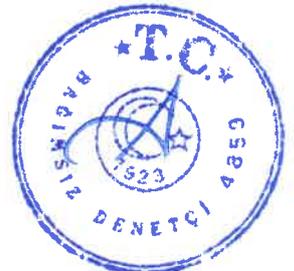
Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan arsa ve tesisler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not.11).

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir.

Bir dönemde, özellikle bir varlığın elde edilmesi amacıyla borç alınan fonlara ilişkin aktifleştirilebilecek borçlanma maliyetleri tutarı, ilgili dönemde bu varlıklar için katlanılan toplam borçlanma maliyetlerinden bu fonların geçici yatırımlardan elde edilen gelirlerin düşülmesi sonucu belirlenen tutardır. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal araçlar

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

Sınıflandırılması ve Ölçme – Finansal Varlıklar

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

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

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

(ii) Değer Düşüklüğü – Finansal Varlıklar ve Sözleşme Varlıkları

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

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ’ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir ve;
- Ömür boyu BKZ’ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ’lerdir.

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



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Kur değişiminin etkileri

Şirket finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmektedir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

Hisse başına kazanç

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ortaklıklar TMS 24, İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır.

Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir.

Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin varolduğu kabul edilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

Cari Vergi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Yine KVK Geçici Madde (1)'de yapılan düzenlemeye göre, bu kanunla tanınan yetkiler çerçevesinde Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınmaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. Maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınmayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kâr ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibarı ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar,
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket' in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Şirket, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun öncesinde Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, yukarıda detayları açıklanan değişiklikler dolayısı ile cari yılda ertelenmiş vergi hesaplaması yapılmıştır.

Bu hesaplamada Şirket, yukarıda açıklandığı gibi cari vergi hesabında kullanacağı dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30 üzerinden ertelenmiş vergi hesaplamıştır.

Vergi varlık ve yükümlülüklerinde netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul projeleri geliştirme ve gayrimenkul satışı ve gayrimenkul kiralama faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Finansal tabloların SPK'nın Seri: II No: 14.1 numaralı Tebliğ'e uygun olarak hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Şirket'in dönem sonları itibarıyla mali tabloların hazırlanması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

Şirket, 31 Aralık 2025 dönemine ait yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye yaptırmıştır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal tablolarda, dönemler itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi ve değerlendirme tutarı aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

<u>31 Aralık 2025</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Değerleme Tutarı</u>
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	31 Aralık 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	991.000.000
Orient Bank Hotel / Germany Han	31 Aralık 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	652.350.000
Orient Occident Hotel / Basiret Han	31 Aralık 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	835.750.000
Hotel St. Sophia	31 Aralık 2025	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	425.800.000
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada/11359 Parsel Arsa	31 Aralık 2025	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	212.900.000

<u>31 Aralık 2024</u>	<u>Ekspertiz Raporu Tarihi</u>	<u>Değerleme Yöntemi</u>	<u>Değerleme Tutarı</u>	<u>Değerleme Tutarı (31.12.2025 Endekslenmiş Tutarıyla)</u>
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	31 Aralık 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	786.000.000	1.028.813.700
Orient Bank Hotel / Germany Han	31 Aralık 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	516.950.000	676.647.891
Orient Occident Hotel / Basiret Han	31 Aralık 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	662.250.000	866.834.444
Hotel St. Sophia	31 Aralık 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	330.800.000	432.991.823
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada/11359 Parsel Arsa	31 Aralık 2024	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	168.585.000	220.664.832



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

<u>31 Aralık 2023</u>	Ekspertiz Raporu Tarihi	Değerleme Yöntemi	Değerleme Tutarı	Değerleme Tutarı (31.12.2025 Endekslenmiş Tutarıyla)
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	21 Mart 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	637.000.000	1.203.807.284
Orient Bank Hotel / Germany Han	21 Mart 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	403.150.000	761.875.836
Orient Occident Hotel / Basiret Han	21 Mart 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	516.450.000	975.991.009
Hotel St. Sophia	21 Mart 2024	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akış)	258.100.000	487.759.280
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada/11359 Parsel Arsa	21 Mart 2024	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	145.500.000	274.966.968

Şirket'in taşınmazları, Şirket'in kısmi bölünme sonucu kuruluşu ve aynı sermaye artırımını ile Şirket'in aktifine girmiş, bölünme ve sermaye artırım işlemlerinin ikisi de tescil edilmiştir. İş bu rapor imza tarihi itibarı ile gayrimenkullerin tapu işlemleri de tamamlanmıştır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulün detayı aşağıdaki gibidir:

Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel : Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Kemal Paşa Mahallesi, Şirvanizade Caddesi, No: 11, Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel Fatih / İstanbul adresindeki kiralık otel binası,

Orient Bank Hotel / Germany Han : Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Hobyar Mahallesi, Fındıkçı Remzi Sokak, No: 7 Orient Bank Hotel (Germany Han) Fatih / İstanbul adresindeki kiralık otel binası,

Orient Occident Hotel / Basiret Han: Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Hobyar Mahallesi, Aşir Efendi Caddesi, No: 11 Orient Occident Hotel (Basiret Han) Fatih / İstanbul adresindeki kiralık otel binası,

Hotel St. Sophia : Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, Cankurtaran Mahallesi, Alemdar Caddesi, No: 2 Mustafa Dede Sokak, No: 4 Hotel St. Sophia Fatih / İstanbul adresindeki kiralık otel binası,

Küçükçekmece Arsa : Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı Küçükçekmece ilçesinde bulunan 0 Ada/11359 Parselde yer alan arsa

Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine göre, Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 itibari ile gerçeğe uygun değerlerinin toplamı **3.117.800.000 TL** olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2024 Değerleme Raporuna Göre: 2.464.585.000 TL, Endekslenmiş Değeri: 3.225.952.690 TL)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyum

Dönem sonları 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.

3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Banka	2.630.819	2.446.450	2.307.604	-
<i>Vadesiz Mevduat</i>	1.928.944	1.616.548	2.307.604	-
<i>Blokeli Mevduat (*)</i>	701.875	829.902	-	-
B Tipi Likit Fonlar	42.306.065	213.140.270	-	-
Toplam	44.936.884	215.586.720	2.307.604	-

(*) Şirket'in kredi kartı işlemleri nedeniyle bankada blokeli olarak tutulan bakiyeden oluşmaktadır.

Dönem sonları itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Nakit ve nakit benzerleri	44.936.884	215.586.720	2.307.604	-
Blokeli Mevduatlar (-)	(701.875)	(829.902)	-	-
Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri	44.235.009	214.756.818	2.307.604	-

5. FİNANSAL BORÇLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmaları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Diğer Finansal Yükümlülükler (*)	2.996.028	461.106	92.627	-
Kısa Vadeli Finansal Borç Toplamı	2.996.028	461.106	92.627	-

Finansal borçların vade dağılımı aşağıdaki gibidir:

Vade Dağılımı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
0-3 ay	2.996.028	461.106	92.627	-
Toplam	2.996.028	461.106	92.627	-

(*) Şirketin kredi kartı borçlarından oluşmaktadır.

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	124.200	-	-	-
<i>Alıcılar</i>	124.200	-	-	-
İlişkili Taraplardan Ticari Alacaklar (Not:32)	19.172.153	2.632.083	3.285.175	-
Toplam	19.296.353	2.632.083	3.285.175	-

Şirket'in uzun vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

b) Ticari borçlar

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	37.765.398	2.528.660	329.129	-
<i>Satıcılar</i>	7.992.579	2.528.660	329.129	-
<i>Borç Senetleri</i>	34.265.832	-	-	-
<i>Borç Reeskontu (-)</i>	(4.493.013)	-	-	-
Toplam	37.765.398	2.528.660	329.129	-

Ticari Borçlar ağırlıklı olarak Şirket'in İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mahallesiindeki arsası üzerindeki konut projesi için yapılan harcamalara ilişkin cari hesap borçlarından oluşmaktadır.

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

Ticari borçların risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 33'de verilmiştir.

7. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer alacaklar

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	56.371	45.992	-	-
<i>Vergi Dairesinden Alacaklar</i>	56.371	45.992	-	-
Toplam	56.371	45.992	-	-

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	242.408	186.134	401.790	-
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	242.408	186.134	401.790	-
Toplam	242.408	186.134	401.790	-

b) Diğer borçlar

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	736.535	1.481.709	41.855	139.372
<i>Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler</i>	736.535	1.478.079	41.855	-
<i>Diğer Borçlar</i>	-	3.630	-	139.372
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not:32)	331.154	91.063.532	17.878.264	17.124.782
Toplam	1.067.689	92.545.241	17.920.119	17.264.154

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer borçları bulunmamaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER FİNANSAL VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in diğer finansal varlıklar ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

9. STOKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stokları bulunmamaktadır.

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli stokları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Geliştirilmekte olan veya inşaatı devam eden proje maliyeti (*)	842.444.976	607.284.485	500.874.505	298.157.957
Toplam	842.444.976	607.284.485	500.874.505	298.157.957

(*) Şirket'in stokları altında sadece İstanbul ili, Üsküdar ilçesi, Kandilli Mahallesi, 937 Ada 24,25,26,27 Parsellerde bulunan arsası yer almakta olup; Şirket sözkonusu arsa üzerine konut projesi geliştirmektedir.

Şirket'in stokta sınıflanan söz konusu taşınmaz; Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.'nin kısmi bölünmesi sonucunda Şirket'in kurulması ile Şirket'e devrolunmuştur. Söz konusu kısmi bölünme ve Şirket kuruluşu 09 Ağustos 2023'te tescil edilmiş 10 Ağustos 2023 tarih ve 10890 nolu Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Rapor imza tarihi itibarıyla tapu işlemleri de tamamlanmış ve taşınmaza ilişkin Şirket tapusu çıkarılmış olup yapı ruhsatı alınan projede inşai faaliyetler devam etmektedir.

10. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır.

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde, 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 dönemleri itibarıyla Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin hazırladığı değerlendirme raporlarından faydalanılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından belirlenen makul değeri 31 Aralık 2025 dönemi için **3.117.800.000 TL**'dir (31 Aralık 2024 Değerleme Raporuna Göre: 2.464.585.000 TL, Endekslenmiş Değeri: 3.225.952.690 TL, 31 Aralık 2023 Değerleme Raporuna Göre: 1.960.200.000 TL, Endekslenmiş Değeri: 3.704.400.377 TL.)

Değerleme şirketi, SPK tarafından yetkilendirilmiş bağımsız şirket olup, söz konusu yerlerdeki taşınmazların değerlendirilmesi konusunda uygun nitelik ve deneyime sahiptir.

Dönem sonları itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2025	İhveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2025
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	1.028.813.700	-	-	(37.813.700)	991.000.000
Orient Bank Hotel / Germany Han	676.647.891	-	-	(24.297.891)	652.350.000
Orient Occident Hotel / Basiret Han	866.834.444	-	-	(31.084.444)	835.750.000
Boutique Saint Sophia Hotel	432.991.823	-	-	(7.191.823)	425.800.000
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı	-	-	-	-	-
Küçükçekmece ilçesinde bulunan	220.664.832	-	-	(7.764.832)	212.900.000
0 Ada/11359 Parseldeki Arsa	-	-	-	-	-
Toplam	3.225.952.690	-	-	(108.152.690)	3.117.800.000



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	01.01.2024	İhveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2024
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	1.203.807.284	-	-	(174.993.584)	1.028.813.700
Orient Bank Hotel / Germany Han	761.875.836	-	-	(85.227.945)	676.647.891
Orient Occident Hotel / Basiret Han	975.991.009	20.864.891	-	(130.021.456)	866.834.444
Boutique Saint Sophia Hotel	487.759.280	-	-	(54.767.457)	432.991.823
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı	-	-	-	-	-
Küçükçekmece ilçesinde bulunan	274.966.968	-	-	(54.302.136)	220.664.832
0 Ada/11359 Parseldeki Arsa	-	-	-	-	-
Toplam	3.704.400.377	20.864.891	-	(499.312.578)	3.225.952.690

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	09.08.2023	İhveler (*)	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31.12.2023
Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel	-	1.259.983.302	-	(56.176.018)	1.203.807.284
Orient Bank Hotel / Germany Han	760.430.454	-	-	1.445.382	761.875.836
Orient Occident Hotel / Basiret Han	963.951.986	-	-	12.039.023	975.991.009
Boutique Saint Sophia Hotel	486.710.319	-	-	1.048.961	487.759.280
Tevfikbey Mahallesi, Şehit Erol Olçok Sokağı	-	-	-	-	-
Küçükçekmece ilçesinde bulunan	-	250.320.600	-	24.646.368	274.966.968
0 Ada/11359 Parseldeki Arsa	-	-	-	-	-
Toplam	2.211.092.759	1.510.303.902	-	(16.996.284)	3.704.400.377

(*) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri altında sınıflanan taşınmazları kısmi bölünme ve aynı sermaye arttırımı yöntemleri ile Şirket'in aktifine girmiştir. Kısmi bölünme ile Şirket kuruluşu ve aynı sermaye arttırım işlemleri tescil edilmiştir. Şirket'in kısmi bölünme suretiyle kuruluşu 09 Ağustos 2023'te; aynı sermaye ekleme işlemi ise 31.08.2023 tarihinde tescil edilmiştir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in maddi duran varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

31.12.2025

Aktif Değeri

Hesap Adı	01.01.2025	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	383.050	-	(383.050)	-
Demirbaşlar	2.896.466	121.890	(56.873)	2.961.483
Toplam	3.279.516	121.890	(439.923)	2.961.483

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	01.01.2025	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2025
Tesis, Makine ve Cihazlar	(31.460)	-	31.460	-
Demirbaşlar	(147.873)	(356.084)	5.006	(498.951)
Toplam	(179.333)	(356.084)	36.466	(498.951)
Net Değer	3.100.183			2.462.532

31.12.2024

Aktif Değeri

Hesap Adı	01.01.2024	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2024
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	383.050	-	383.050
Demirbaşlar	106.782	2.789.684	-	2.896.466
Toplam	106.782	3.172.734	-	3.279.516

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	01.01.2024	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2024
Tesis, Makine ve Cihazlar	-	(31.460)	-	(31.460)
Demirbaşlar	(4.804)	(143.069)	-	(147.873)
Toplam	(4.804)	(174.529)	-	(179.333)
Net Değer	101.978			3.100.183



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31.12.2023

Aktif Değeri

Hesap Adı	09.08.2023	Alım (+)	Satım (-)	31.12.2023
Demirbaşlar	-	106.782	-	106.782
Toplam	-	106.782	-	106.782

Birikmiş Amortisman

Hesap Adı	09.08.2023	Dönem Amortismanı (-)	Satım (+)	31.12.2023
Demirbaşlar	-	(4.804)	-	(4.804)
Toplam	-	(4.804)	-	(4.804)

Net Değer	-			101.978
------------------	---	--	--	----------------

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in vermiş olduğu teminat mektupları bulunmaktadır. Detayı aşağıdaki gibidir;

Şirket tarafından verilen TRİ' ler	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
A. Kendi tüzel kişiliği adına verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	12.242.016	16.438.809	22.535.952	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
i. Ana ortak lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer Şirket şirketleri lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine verilmiş olan TRİ' lerin toplam tutarı	-	-	-	-
Toplam	12.242.016	16.438.809	22.535.952	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

-Aktif değerlerin toplam sigorta tutarı:

Aktif değerlere ilişkin sigorta tutarları dönemler itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Aktif Değerlerin Toplam Sigorta Tutarı	224.267.750	376.097.109	543.004.386	-
Toplam	224.267.750	376.097.109	543.004.386	-

-Şirket Aleyhine Açılan Davalara İlişkin Açıklamalar

Dönem sonları itibarıyla Şirket aleyhine açılan bir dava bulunmamaktadır.

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR VE KARŞILIKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar ve karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Personele Borçlar	643.624	577.333	177.831	-
Ödenecek Vergi, Harç ve Diğer Kesintiler	269.810	192.444	21.425	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	334.166	211.486	139.168	-
Toplam	1.247.600	981.263	338.424	-

16. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	4.511	102.885	102.573	-
Verilen Sipariş Avansları	37.396.017	8.597.072	3.222.114	-
Toplam	37.400.528	8.699.957	3.324.687	-

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili taraflara verilen avanslar (*)	275.075.561	107.232.897	1.883.212	-
Toplam	275.075.561	107.232.897	1.883.212	-

(*) Kandilli'de yapılan projenin yapımı nedeniyle projenin müteahhiti olan Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.'ye verilen tutardan oluşmaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE DİĞER DURAN VARLIKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İş Avansları	116.080	171.383	-	-
Devreden KDV	39.416.028	10.826.179	-	230
Toplam	39.532.108	10.997.562	-	230

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıkları bulunmamaktadır.

19. SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in satış amacıyla elde tutulan duran varlıkları bulunmamaktadır.

20. ERTELENMİŞ GELİRLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri bulunmamaktadır.

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:32)	77.738	-	-	-
Gelecek Aylara Ait Gelirler	77.738	-	-	-
Toplam	77.738	-	-	-

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in uzun vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelemiş Gelirler	258.129.804	44.294.837	-	-
Alınan Avanslar (*)	258.129.804	44.294.837	-	-
İlişkili Taraflardan Ertelemiş Gelirler (Not:32)	295.842.738	238.176.113	-	-
Alınan Avanslar (**)	295.842.738	238.176.113	-	-
Toplam	553.972.542	282.470.950	-	-

(*) Kandilli'de yapılan projeden ön satışlara ilişkin konutlar için ilişkili olmayan taraflardan alınan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Kandilli'de yapılan projeden ön satışlara ilişkin konutlar için ilişkili taraflardan alınan avanslardan oluşmaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

Şirket'in dönem sonları itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Pay Sahipleri	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023		09.08.2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Mehmet Ali Yıldırım	41,32%	361.362.814	41,32%	361.362.814	41,02%	346.925.000	0,00%	-
Mehmet Sami Yıldırım	41,32%	361.362.814	41,32%	361.362.814	41,02%	346.925.000	0,00%	-
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	17,37%	151.874.372	17,37%	151.874.372	17,96%	151.874.372	100,00%	151.874.372
Toplam	100,00%	874.600.000	100,00%	874.600.000	100,00%	845.724.372	100,00%	151.874.372

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Sermaye Düzeltmesi Farkları	1.015.214.287	1.015.214.287	995.164.615	178.710.707
Toplam	1.015.214.287	1.015.214.287	995.164.615	178.710.707

Şirket 28.02.2024 tarihli genel kurul kararı ile 845.724.371,96 TL (Tam TL) olan sermayesi 28.875.628,04 TL (Tam TL) artırılarak 874.600.000,00 TL'ye çıkarılmıştır. Artırılan 28.875.628,04 TL'nin (Tam TL) sermayenin 14.437.814,02 TL'si (Tam TL) Mehmet Ali Yıldırım, 14.437.814,02 TL'si (Tam TL) Mehmet Sami Yıldırım tarafından nakit olarak karşılanmıştır.

b) Geçmiş yıl kar/zararları

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Diğer Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	1.381.279.960	1.476.874.371	1.643.436.634	(107.151)
Toplam	1.381.279.960	1.476.874.371	1.643.436.634	(107.151)

c) Kar dağıtımı

Bulunmamaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

c) Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri

Şirket, Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. bünyesinden kısmi bölünerek, 9 Ağustos 2023 tarihindeki kuruluşu sırasında uygulanan muhasebe politikası, ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki hisse alım-satım ve benzeri işlemlere uygulanabilen, “önceki değerler yöntemi” olarak tespit edilmiştir. Söz konusu muhasebe politikasına göre, Şirket’in ana ortaklığı olan Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş. tarafından kabul edilmiş finansal raporlama standartlarına göre daha önceden hazırlanan finansal tabloları için oluşturulan finansal pozisyon ve faaliyet sonuçlarının kullanılması esastır. Buna istinaden, önceki değerler yöntemi, Şirket’in kuruluş tarihinden itibaren ileriye dönük olarak uygulanmış olup söz konusu işlemin etkileri özkaynaklarda “Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri” altında muhasebeleştirilmiştir. Diğer bir ifade ile ana ortaklığı olan Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.’den devir olan gayrimenkuller bölünme tarihindeki gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmiş olup sermaye ile arada oluşan fark “Ortak kontrol altındaki işletmeler arasındaki işlemlerin etkileri” olarak muhasebeleştirilmiştir. Enflasyon muhasebesi geçişiyle birlikte ilgili tutar geçmiş yıl kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Sermaye	874.600.000	874.600.000	845.724.372	151.874.372
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.015.214.287	1.015.214.287	995.164.615	178.710.707
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	1.621.157.778
Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	1.381.279.960	1.476.874.371	1.643.436.634	(107.151)
Net Dönem Karı/(Zararı)	(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243	-
Toplam Özkaynaklar	3.141.826.058	3.271.094.247	3.717.251.864	1.951.635.706

22. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Şirket’in satışları ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yurtiçi Satışlar	81.753.664	81.610.005	19.017.181
- Kira Gelirleri	81.753.664	81.610.005	19.017.181
Satıştan İadeler (-)	(1.398.944)	(142.085)	-
Net Satışlar (*)	80.354.720	81.467.920	19.017.181
Satışların Maliyeti	-	-	-
Brüt Kar/(Zarar)	80.354.720	81.467.920	19.017.181

(*) Şirket’in hasılatı kira gelirlerinden oluşmakta olup 31 Aralık 2025 dönemi itibarıyla 80.354.720 TL tutarındaki hasılatın 8.022.536 TL’ si Hotel St. Sophia’nın işletilmesi sonucu Mehmet Ali Yıldırım ve Ortakları Otel İşletmesi’nden, 41.030.385 TL’si Orient Bank Hotel ile Orient Occident Hotel’ in işletilmesi sonucu AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş.’nden, 24.964.348 TL’ si Ramada İstanbul Grand Bazaar Hotel’in işletilmesi sonucu Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.’nden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır. Kalan tutarın 6.078.339 TL’si Hotel St. Sophia’nın altında bulunan kiracılardan elde edilen kira gelirlerinden, 259.112 TL’si ise Küçükçekmece’de bulunan arsanın bir kısmının kiralanması ile elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in Pazarlama ve Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	-	(1.584.805)	-
Genel Yönetim Giderleri	(27.121.438)	(23.267.341)	(2.344.524)
Toplam	(27.121.438)	(24.852.146)	(2.344.524)

Genel Yönetim Giderleri

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel Giderleri	(15.529.753)	(7.071.643)	(627.864)
Mali,Hukuki Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	(3.839.223)	(8.079.982)	(609.310)
Huzur Hakkı Giderleri	(3.507.190)	(2.934.329)	-
Vergi, Resim Ve Harçlar	(1.505.282)	(2.347.013)	(2.946)
Kira Giderleri	(858.984)	(548.493)	(57.314)
Amortisman Giderleri	(356.084)	(174.530)	(4.805)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(266.165)	(76.203)	(37.872)
Temsil Ağırlama Gideri	(234.420)	(432.059)	(83.584)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(181.392)	(69.436)	-
Nakliye Giderleri	(131.248)	(84.135)	-
Sigorta Giderleri	(73.341)	(198.751)	-
Akaryakıt Giderleri	(36.611)	(63.110)	(4.545)
Kırtasiye Giderleri	(21.860)	(105.622)	(9.279)
Seyahat Ve Konaklama Giderleri	(13.097)	(28.396)	(6.892)
Kuruluş Örgütlenme Giderleri	-	-	(629.102)
Diğer Giderler	(566.788)	(1.053.639)	(271.011)
Toplam	(27.121.438)	(23.267.341)	(2.344.524)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	-	(1.584.805)	-
Toplam	-	(1.584.805)	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. PAZARLAMA VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ (Devamı)

Amortisman ve itfa payı giderleri	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Genel Yönetim Giderleri	(356.084)	(174.529)	(4.804)
Toplam	(356.084)	(174.529)	(4.804)

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in niteliklerine göre giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Personel Giderleri	(15.529.753)	(7.071.643)	(627.864)
Mali,Hukuki Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	(3.839.223)	(8.079.982)	(609.310)
Huzur Hakkı Giderleri	(3.507.190)	(2.934.329)	-
Vergi, Resim Ve Harçlar	(1.505.282)	(2.347.013)	(2.946)
İlan, Reklam Ve Tanıtım Giderleri	-	(1.584.805)	-
Kira Giderleri	(858.984)	(548.493)	(57.314)
Amortisman Giderleri	(356.084)	(174.530)	(4.805)
Mahkeme Ve Noter Giderleri	(266.165)	(76.203)	(37.872)
Temsil Ağırlama Gideri	(234.420)	(432.059)	(83.584)
Su, Elektrik, Doğalgaz Ve Haberleşme Giderleri	(181.392)	(69.436)	-
Nakliye Giderleri	(131.248)	(84.135)	-
Sigorta Giderleri	(73.341)	(198.751)	-
Akaryakıt Giderleri	(36.611)	(63.110)	(4.545)
Kırtasiye Giderleri	(21.860)	(105.622)	(9.279)
Seyahat Ve Konaklama Giderleri	(13.097)	(28.396)	(6.892)
Kuruluş Örgütlenme Giderleri	-	-	(629.102)
Diğer Giderler	(566.788)	(1.053.639)	(271.011)
Toplam	(27.121.438)	(24.852.146)	(2.344.524)



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	-	-	39.179.736
Cari Dönem Reeskont Geliri	4.493.013	-	-
Kur Farkı Gelirleri	-	1.793.560	-
Toplam	4.493.013	1.793.560	39.179.736

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerden diğer giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler			
Kur Farkı Giderleri	-	(1.071.388)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Azalışı	(108.152.690)	(499.312.578)	(56.176.020)
Diğer Giderler	(312.355)	(2.441.422)	-
Toplam	(108.465.045)	(502.825.388)	(56.176.020)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karı	29.099	-	-
Menkul Kıymet Satış Karları	-	-	20.712
Fon Satış Karları	76.659.044	1.765.010	-
Toplam	76.688.143	1.765.010	20.712

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

27. ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / ZARARLARINDAN PAYLAR

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımları bulunmamaktadır.

28. FİNANSAL GELİRLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in finansal gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansman Gelirleri			
Vadeli Mevduat Faiz Gelirleri	-	6.396.633	-
Toplam	-	6.396.633	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. FİNANSAL GİDERLER

Dönem sonları itibarıyla Şirket'in finansal giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Finansman Giderleri			
Finansman Faaliyetlerinden Kur Farkı Giderleri	-	-	(226.119)
Banka Komisyon Giderleri	(931.250)	(194.002)	-
Teminat mektubu giderleri	(62.647)	(150.497)	(63.987)
Banka Masrafları	(15.434)	(23.458)	(421)
Toplam	(1.009.331)	(367.957)	(290.527)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Hesap Adı			
Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	(2.431.693)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri/(Gideri)	(108.232.072)	348.498.441	(6.571.982)
Toplam Vergi Geliri/(Gideri)	(110.663.765)	348.498.441	(6.571.982)

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden cari oran ile geçici vergi hesaplayarak dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip 17'nci günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmaması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye'de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20'den %25'e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Şirket, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında % 25 vergi oranını kullanmıştır.

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 25'dir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararıyla Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere ;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

- Kurumlar Vergisi Kanununun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO’ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C’ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10’undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Bu kapsamda Şirket, 1 Ocak 2025 tarihi itibari ile dönem vergi hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranı olan %30 oranını kullanacaktır. Şirket’in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

Vergi Usul Kanunu’nun mükerrer 298’inci maddesi kapsamında, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulması için gerekli koşullar gerçekleşmiştir. Ancak 29 Ocak 2022 tarih ve 31734 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7352 sayılı “Vergi Usul Kanunu İle Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu’nun geçici 33’üncü maddesi uyarınca:

- Geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 298’inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde mükerrer mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı,

- 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların ise kurumlar vergisi matrahına etkisi olmayacak şekilde enflasyon düzeltmesine tabi tutulacağı,

hüküm altına alınmıştır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan “555 Sıra Numaralı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi uyarınca Türkiye’de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması esastır. Söz konusu enflasyona göre düzeltilmiş mali tablolar 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bir açılış bilançosu bazı teşkil edecek olup 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında enflasyon etkileri dikkate alınmayacaktır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Vergi Usul Kanunu'nun geçici 33'üncü maddesine göre 31 Aralık 2023 tarihli mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmasından kaynaklanan vergi etkileri 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasına dahil edilmiştir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle bu oran taşınmazlar açısından %75'ten %50'ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır. Ayrıca yapılan değişikliklerle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir Şirket hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dört ay içerisinde verilir. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa göre %15 olan temettü stopaj oranı %10'a indirilmiştir.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur. Geçmiş yıllar kârlarının sermayeye eklenmesi, kâr dağıtımını sayılmamaktadır, dolayısıyla stopaj vergisine tabi değildir.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13 üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı kurumlar vergisi için kanunen kabul edilmeyen gider olarak dikkate alınır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket’in vergiye esas yasal finansal tabloları ile KGK tarafından yayınlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile KGK Muhasebe Standartlarına göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Zamanlama farklılıkları, muhasebe ve vergi amaçlı kaydedilen gelir ve giderlerin yıllar arasında meydana gelen farklarından kaynaklanmaktadır. Zamanlama farklılıkları, maddi duran varlıklar (arsa ve arazi hariç), maddi olmayan duran varlıklar, stokların ve peşin ödenen giderlerin yeniden değerlendirilmesi ile alacakların ve borçların reeskontu, kıdem tazminatı karşılığı, geçmiş yıl zararları v.b. üzerinden hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi alacaklarını gözden geçirmekte ve ilerideki yıllarda vergilendirilebilir gelirlerden düşülemeyeceği tespit edilen ertelenmiş vergi alacaklarını geri çekmektedir. Ertelenmiş vergi hesabında kurumlar vergisi oranı baz alınmaktadır.

	Birikmiş Geçici Farklar			
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	9.08.2023
Kuruluş Örgütlenme Giderlerine İlişkin Düzeltmeler	229.177	430.167	721.650	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer. İliş. Düzeltmeler	1.908.191.852	1.611.380.675	1.879.080.930	2.161.404.333
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler	41.699.606	1.235.901	77.310	-
Verilen Depozito Ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler	47.271	3.093	8.763	-
Maddi Duran Varlık Düzeltmeleri	278.000	16.208	98.172	-
Stoklara İlişkin Düzeltmeler	278.743.556	164.085.129	43.556.595	-
Diğer Borçlara İlişkin Düzeltmeler	17.017	22.274	32.159	-
Gelir Tahakkuklarına İlişkin Düzeltmeler	-	1.063.912	520.700	-
Alınan Avanslara İlişkin Düzeltmeler	95.816.398	4.469.146	-	-
B Tipi Likit Fonlara İlişkin Düzeltmeler	-	1.765.010	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (devamı)

	Ertelenmiş Vergi			
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	9.08.2023
Kuruluş Örgütlenme Giderlerine İlişkin Düzeltmeler	68.753	129.051	180.412	(540.351.083)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer. İliş. Düzeltmeler	(572.457.556)	(483.414.203)	(469.770.233)	-
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler	(12.509.882)	370.771	(19.328)	-
Verilen Depozito Ve Teminatlara İlişkin Düzeltmeler	(14.181)	(928)	(2.190)	-
Maddi Duran Varlık Düzeltmeleri	(83.400)	4.863	(24.544)	-
Stoklara İlişkin Düzeltmeler	(83.623.067)	(49.225.539)	(10.889.149)	-
Diğer Borçlara İlişkin Düzeltmeler	5.104	6.682	8.038	-
Gelir Tahakkuklarına İlişkin Düzeltmeler	-	(319.174)	(130.171)	-
Alınan Avanslara İlişkin Düzeltmeler	28.744.921	1.340.743	-	-
B Tipi Likit Fonlara İlişkin Düzeltmeler	-	(529.502)	-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yük.) (Net)	(639.869.308)	(531.637.236)	(480.647.165)	(540.351.083)

	Hareket Tablosu		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı Ertelenmiş Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü) (Net)	(531.637.236)	(480.647.165)	(540.351.083)
Cari Dönem Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri	(108.232.072)	348.498.441	(6.571.982)
Geçmiş Yıl Karlarında Muhasebeleştirilen Ertelen. Vergi (*)	-	(399.488.512)	66.275.900
Dönem Sonu Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(639.869.308)	(531.637.236)	(480.647.165)

(*) Geçmiş yıllar kar/zararında 2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla pay başına kazancı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2025	01.01.2024	09.08.2023
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Pay Başına Kazanç			
Dönem Kar/(Zararı)	(129.268.189)	(95.594.411)	232.926.243
Ağırlıklı Ortalama Pay Adedi	874.600.000	870.024.081	845.724.372
Pay Başına Kazanç/ (Kayıp)	(0,1478)	(0,1099)	0,2754



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili taraflar arasındaki alacak ve borç bakiyeleri aşağıda açıklanmıştır.

Türü	Firma / Kişi Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	AYS Otelcilik Turizm İnş. Emlak San. Tic. A.Ş.	14.626.201	988.659	2.764.473	-
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	661.275	322.751	-
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları Otel İşletmesi	4.545.952	982.149	197.951	-
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar Toplamı		19.172.153	2.632.083	3.285.175	-

Türü	Firma / Kişi Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.	275.075.561	107.232.897	1.883.212	-
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler Toplamı		275.075.561	107.232.897	1.883.212	-

Türü	Firma / Kişi Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Yasin Yıldırım	30.000	39.268	-	-
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Mehmet Ali Yıldırım	45.032	46.872.011	1.485.613	-
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Dicle Volkan	130.000	60.210	-	-
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Fırat Yıldırım	54.158	39.268	-	-
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Mehmet Sami Yıldırım	30.926	43.984.002	975.322	-
Kısa Vadeli Ticari Olmayan Borçlar	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	41.038	68.773	15.417.329	17.124.782
Ticari Olmayan Borçlar Toplamı		331.154	91.063.532	17.878.264	17.124.782

Türü	Firma / Kişi Adı	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Mehmet Ali Yıldırım	71.190.985	42.004.065	-	-
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Mehmet Sami Yıldırım	35.968.078	22.036.429	-	-
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Yasin Yıldırım	19.417.703	6.855.223	-	-
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	169.265.972	167.280.396	-	-
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler Toplamı		295.842.738	238.176.113	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Dönem içerisinde Şirket ile ilişkili taraflar arasında alım satım işlemleri aşağıda açıklanmıştır:

31.12.2025

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Yansıtma	Toplam
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	5.740	-	-	-	-	-	5.740
Toplam	-	5.740	-	-	-	-	-	5.740

Satımlar

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	24.964.348	-	-	-	24.964.348
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	41.030.385	-	-	-	41.030.385
Saint Sofya Oteli Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları	-	-	-	8.022.536	-	-	-	8.022.536
Toplam	-	-	-	74.017.269	-	-	-	74.017.269

31.12.2024

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Yansıtma	Toplam
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	-	-	20.864.890	-	20.864.890
Fırat Yıldırım Haseka A.Ş.	-	26.545.888	-	-	-	-	-	26.545.888
Toplam	-	26.545.888	-	-	-	20.864.890	-	47.410.778

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	27.022.516	-	-	-	27.022.516
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	39.784.494	-	-	-	39.784.494
Saint Sofya Oteli Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları	-	-	-	8.234.569	-	-	-	8.234.569
Toplam	-	-	-	75.041.579	-	-	-	75.041.579

31.12.2023

Alımlar	Ticari Mal	Hizmet	Satıştan İade	Kira Giderleri	Finansman Giderleri	Duran Varlık Alımı	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-	-	14.865.224	-	14.865.224
Toplam	-	-	-	-	-	14.865.224	-	14.865.224



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

32. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Satımlar	Ticari Mal	Hizmet	Vade Farkı	Kira Geliri	Duran Varlık Satımı	İade	Yansıtma	Toplam
Savur Otelcilik Turizm ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	9.701.446	-	-	-	9.701.446
Ays Otelcilik Turizm İnşaat Emlak Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	-	-	-	6.808.209	-	-	-	6.808.209
Saint Sofya Oteli Mehmet Ali Yıldırım Ve Ortakları	-	-	-	1.958.978	-	-	-	1.958.978
Toplam	-	-	-	18.468.633	-	-	-	18.468.633

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar :

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024	09.08.2023 31.12.2023
Üst Yönetime Sağlanan Faydalar	3.507.190	2.934.328	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Dönemler itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Toplam borçlar	1.237.421.663	910.624.456	499.327.464	557.615.237
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(44.936.884)	(215.586.720)	(2.307.604)	-
Net borç	1.192.484.779	695.037.736	497.019.860	557.615.237
Toplam özsermaye	3.141.826.058	3.271.094.247	3.717.251.864	1.951.635.706
Kullanılan sermaye	4.334.310.837	3.966.131.983	4.214.271.724	2.509.250.943
Net borç/kullanılan sermaye oranı	27,51%	17,5%	11,8%	22,2%

b) Finansal risk faktörleri

Şirket'in finansman ile ilgilenen birimi finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket'in faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre gözlemlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, gerçeğe uygun faiz oranı riski ve fiyat riskini de içerir), kredi riski, likidite riski ile nakit akım faiz oranı riskini kapsar.

b.1) Kredi riski yönetimi

Dönem sonları itibarıyla kredi riski detayları aşağıdaki gibidir:

CARİ DÖNEM	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
31.12.2025						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	19.172.153	124.200	-	298.779	1.928.944	44.936.884
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	19.172.153	124.200	-	298.779	1.928.944	44.936.884
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

ÖNCEKİ DÖNEM	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
31.12.2024						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.632.083	-	-	232.126	1.616.548	215.586.720
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.632.083	-	-	232.126	1.616.548	215.586.720
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

ÖNCEKİ DÖNEM	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
31.12.2023						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	3.285.175	-	-	401.790	2.307.604	2.307.604
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.285.175	-	-	401.790	2.307.604	2.307.604
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

ÖNCEKİ DÖNEM	Alacaklar					
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer		
09.08.2023						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'in finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite riski tablosu:

31.12.2025	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Finansal Borçlar	2.996.028	2.996.028	2.996.028	-	-	-
Ticari Borçlar	37.765.398	42.258.411	42.258.411	-	-	-
Diğer Borçlar	1.067.689	1.067.689	1.067.689	-	-	-
Toplam	41.829.115	46.322.128	46.322.128	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31.12.2024

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Finansal Borçlar	461.106	461.106	461.106	-	-	-
Ticari Borçlar	2.528.660	2.528.660	2.528.660	-	-	-
Diğer Borçlar	92.545.241	92.545.241	92.545.241	-	-	-
Toplam	95.535.007	95.535.007	95.535.007	-	-	-

31.12.2023

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Finansal Borçlar	92.627	92.627	92.627	-	-	-
Ticari Borçlar	329.129	329.129	329.129	-	-	-
Diğer Borçlar	17.920.119	17.920.119	17.920.119	-	-	-
Toplam	18.341.875	18.341.875	18.341.875	-	-	-

09.08.2023

	Defter Değeri	Nakit Çıkışlar Toplamı	3 Aydan Kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 Yıldan Uzun
Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Borçlar	17.264.154	17.264.154	17.264.154	-	-	-
Toplam	17.264.154	17.264.154	17.264.154	-	-	-

b.3) Faiz oranı riski

Şirket, yeni kurulduğu için faiz oranı riski bulunmamaktadır. Bu tür riskler, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

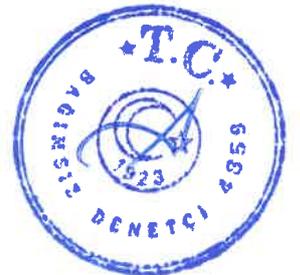
Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	09.08.2023
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	2.996.028	461.106	92.627	-
Değişken Faizli Finansal Araçlar				
Finansal Varlıklar	-	-	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-

b.4) Piyasa riski yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlık veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Yabancı para riski Şirket'in ABD Doları ve AVRO birimleri cinsinden yükümlülüklerle sahip olmasından kaynaklanmaktadır.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Dönemler itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu aşağıda sunulmuştur.

Döviz Pozisyonu Tablosu

	Cari Dönem 31.12.2025				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	1.908.066	41.750	2.350	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	1.908.066	41.750	2.350	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1.908.066	41.750	2.350	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	1.908.066	41.750	2.350	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	1.908.066	41.750	2.350	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

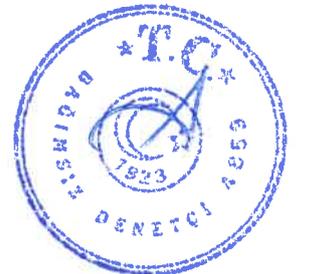
31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	Önceki Dönem 31.12.2024				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	-	-	-	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	-	-	-	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	-	-	-	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	-	-	-	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	-	-	-	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Pozisyonu Tablosu

	Önceki Dönem 31.12.2023				
	TL Karşılığı	USD	EURO	GBP	Diğer
1. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar	2.905.061	-	47.973	-	-
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	2.905.061	-	47.973	-	-
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	2.905.061	-	47.973	-	-
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	30.297.380	-	499.399	-	-
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	30.297.380	-	499.399	-	-
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	-	-	-	-	-
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	30.297.380	-	499.399	-	-
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	-	-	-	-	-
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. Tutarı	-	-	-	-	-
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	(27.392.319)	-	(451.427)	-	-
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (yükümlülük) pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	2.905.061	-	47.972	-	-
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	-	-	-	-	-
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. Döviz Yükümlülüklerinin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık

Aşağıdaki tablo, Şirket'in bilançosunda net döviz pozisyonunun döviz kurlarındaki değişimlerle ulaşacağı durumları göstermektedir.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu				
Cari Dönem 31.12.2025				
	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	178.950	(178.950)	178.950	(178.950)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	178.950	(178.950)	178.950	(178.950)
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	11.857	(11.857)	11.857	(11.857)
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	11.857	(11.857)	11.857	(11.857)
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	190.807	(190.807)	190.807	(190.807)



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem 31.12.2024

	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;			
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	-	-	-	-
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	-	-	-	-

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem 31.12.2023

	Kar / Zarar		Özkaynak	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
	ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;			
1- ABD Doları Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	-	-	-	-
EURO' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;				
4- EURO Net Varlık / Yükümlülüğü	(2.739.232)	2.739.232	(2.739.232)	2.739.232
5- EURO Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro Net Etki (4+5)	(2.739.232)	2.739.232	(2.739.232)	2.739.232
GBP 'nin TL Karşısında ortalama % 10 değer değişimi halinde;				
7- Diğer Döviz Net Varlık / Yükümlülüğü	-	-	-	-
8- Diğer Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-	-	-
9- Diğer Döviz Varlıkları Net Etki (4+5)	-	-	-	-
TOPLAM	(2.739.232)	2.739.232	(2.739.232)	2.739.232



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

34. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

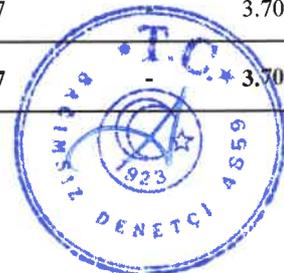
- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt 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.

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2025 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.117.800.000	-	3.117.800.000
Toplam	-	3.117.800.000	-	3.117.800.000

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2024 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.225.952.690	-	3.225.952.690
Toplam	-	3.225.952.690	-	3.225.952.690

Finansal Varlıklar	1. Seviye	31 Aralık 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	3.704.400.377	-	3.704.400.377
Toplam	-	3.704.400.377	-	3.704.400.377



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)

Finansal Varlıklar	1. Seviye	09 Ağustos 2023 itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		Toplam
		2. Seviye	3. Seviye	
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	2.211.092.756	-	2.211.092.756
Toplam	-	2.211.092.756	-	2.211.092.756

35. Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'na İlişkin Açıklamalar

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31.12.2025
Stoklar	153.601.513
Diğer Alacaklar	44.908
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	761.367.689
Maddi Duran Varlıklar	629.169
Peşin Ödenmiş Giderler	42.643.818
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(125.473.450)
Ertelenmiş Gelirler	(92.402.030)
Ödenmiş Sermaye	(446.021.277)
Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	(326.000.418)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(11.934.408)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	(43.544.486)

36. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 37 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Şirket SPK'nın 13.05.2024 tarih ve E-12233903-340.02-53815 sayılı iznini müteakip, 30.05.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen 24.05.2024 tarihli olağanüstü genel kurul ile yapılan esas sözleşme değişikliği ile "Savur Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" unvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	44.214.131	213.140.270	1.714.255
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	3.960.244.976	3.833.237.175	4.205.274.882
C	İştirakler	Md.24/(b)	-	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		374.788.614	135.341.258	9.590.191
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	4.379.247.721	4.181.718.703	4.216.579.328
E	Finansal Borçlar	Md.31	2.996.028	461.106	92.627
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	331.154	91.063.532	17.878.264
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.141.826.058	3.271.094.247	3.717.251.864
	Diğer Kaynaklar		1.234.094.481	819.099.818	481.356.573
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	4.379.247.721	4.181.718.703	4.216.579.328

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	1.908.066	-	1.714.255
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	12.242.016	16.438.809	22.535.952
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-	-



SAVUR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT- PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyet ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	≤%10	0,00%	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) Bendii Kapsamındaki Şirketler	≥%51	90,43%	91,67%	99,73%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	≤%49	1,01%	5,10%	0,04%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	≤%49	0,00%	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	≤%20	0,00%	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İçtemci Şirkete iştirak	≤%10	0,00%	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	≤%500	0,50%	3,30%	1,09%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	≤%10	0,04%	0,00%	0,04%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	≤%10	0,00%	0,00%	0,00%

