

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet bireysel kar veya zarar tablosunun, özet bireysel diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet bireysel özkaynak değişim tablosunun, özet bireysel nakit akış tablosunun ve ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet bireysel finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet bireysel finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

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

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

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 17 Ağustos 2026

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-35
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	17
NOT 4 - STOKLAR.....	20
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	21
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	24
NOT 8 - ÖZKAYNAKLAR.....	26
NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	26
NOT 10 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	27
NOT 11- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT 12- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	31
NOT 13 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	32
NOT 14 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	32
NOT 15 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	32

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.471.866	9.771.767
Finansal Yatırımlar	5	-	-
Ticari Alacaklar		717.599.713	914.888.722
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	11	713.551.989	912.877.749
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.047.724	2.010.973
Diğer Alacaklar		7.845.108	380.306
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		7.845.108	380.306
Stoklar	4	2.632.334.113	2.962.340.470
Peşin Ödenmiş Giderler		448.204.952	307.944.512
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	381.235.007	255.844.141
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		66.969.945	52.100.371
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	29.408
Diğer Dönen Varlıklar		-	51.268.843
ARA TOPLAM		3.811.455.752	4.246.624.028
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.811.455.752	4.246.624.028
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar		984.282	1.159.075
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	1.159.075
Stoklar	4	478.312.746	476.390.514
Finansal Yatırımlar	5	3.726.593.829	3.726.593.829
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	21.496.728.835	21.496.820.688
Maddi Duran Varlıklar		14.591.947	15.649.820
Kullanım Hakkı Varlıkları		991.979	2.975.937
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		701.878	747.781
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		701.878	747.781
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		25.718.905.496	25.720.337.644
TOPLAM VARLIKLAR		29.530.361.248	29.966.961.672

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
KAYNAKLAR	Dipnot	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	116.128.381	181.045.592
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		116.128.381	181.045.592
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		700.910	2.077.556
Ticari Borçlar		60.025.529	75.153.422
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	34.475.101	27.352.954
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		25.550.428	47.800.468
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		2.406.703	2.791.082
Diğer Borçlar	3	898.915.794	201.355.029
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11	898.841.608	201.267.669
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		74.186	87.360
Ertelenmiş gelirler		508.261.863	452.125.985
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	11	354.244.999	261.376.100
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		154.016.864	190.749.885
Kısa vadeli Karşılıklar		2.444.444	2.380.979
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		2.444.444	2.380.979
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		8.044.302	18.920.695
ARA TOPLAM		1.596.927.926	935.850.340
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.596.927.926	935.850.340
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	-	28.314.142
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	28.314.142
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		-	-
Ticari Borçlar		461.458.233	492.683.001
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	461.458.233	492.683.001
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		-	-
Diğer Borçlar	3	24.873.529	38.102.633
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		24.873.529	38.102.633
Uzun Vadeli Karşılıklar		541.854	1.060.409
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		541.854	1.060.409
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		5.302.764.328	4.950.598.155
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.789.637.944	5.510.758.340
ÖZKAYNAKLAR	8		
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		22.143.795.378	23.520.352.992
Ödenmiş Sermaye		3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.547.144.579	2.547.144.579
Paylara İlişkin Primler		39.637.784	39.637.784
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(2.646.459)	(2.924.952)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		685.150.482	685.150.482
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	8	16.001.345.099	14.335.042.550
Net Dönem Karı / (Zararı)		(376.836.107)	2.666.302.549
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		22.143.795.378	23.520.352.992
TOPLAM KAYNAKLAR		29.530.361.248	29.966.961.672

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak - 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan - 30 Haziran 2025
Dipnot				
Hasılat	611.793.634	391.689.817	234.476.739	162.044.232
Satışların Maliyeti (-)	(310.670.747)	(48.086.082)	(120.209.744)	(10.482.627)
Brüt Kar	301.122.887	343.603.735	114.266.995	151.561.605
Genel Yönetim Giderleri (-)	(67.186.828)	(45.965.368)	(25.869.808)	(15.002.332)
Pazarlama Giderleri (-)	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	5.642.820	6.835.132	369.575	(11.397.317)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(9.367.512)	(1.766.626)	513.798	6.545.266
Esas Faaliyet Karı/Zararı	230.211.367	302.706.873	89.280.560	131.707.222
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.537.727	-	719.673	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI				
ZARARI	231.749.094	302.706.873	90.000.233	131.707.222
Finansman Gelirleri	35.069.272	79.443.651	26.933.629	77.585.071
Finansman Giderleri (-)	(42.679.472)	(64.042.680)	(22.655.142)	(57.641.964)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	13	(237.399.405)	(99.775.745)	175.133.222
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ				
KARI/ZARARI	(13.260.511)	864.938.797	(5.497.025)	326.783.551
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	(363.575.596)	(573.506.203)	(149.964.947)	(115.251.722)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(11.528.777)	-	(11.528.777)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(352.046.819)	(573.506.203)	(138.436.170)	(115.251.722)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM				
KARI/ZARARI	(376.836.107)	291.432.594	(155.461.972)	211.531.829
DÖNEM KARI/ZARARI	(376.836.107)	291.432.594	(155.461.972)	211.531.829
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı				
- Ana Ortaklık Payları	(376.836.107)	291.432.594	(155.461.972)	211.531.829
Pay Başına Kazanç	9			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	9	(0,1159)	0,0897	(0,0478)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		278.493	(206.582)	235.305
Toplam Kapsamlı Gelir		(376.557.614)	291.226.012	(155.226.667)
				211.224.047

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2026 (Dönem Başı)	8	3.250.000.000	2.547.144.579	39.637.784	(2.924.952)	685.150.482	14.335.042.550	2.666.302.549	23.520.352.992
Transfer		-	-	-	-	-	2.666.302.549	(2.666.302.549)	-
Kar Payları		-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	278.493	-	-	(376.836.107)	(376.557.614)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	278.493	-	-	-	278.493
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-	-	-	-	(376.836.107)	(376.836.107)
30 Haziran 2026 (Dönem Sonu)	8	3.250.000.000	2.547.144.579	39.637.784	(2.646.459)	685.150.482	16.001.345.099	(376.836.107)	22.143.795.378

Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Dipnot	Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2025 (Dönem Başı)		52.000.000	1.266.522.814	39.637.784	(2.633.738)	685.150.482	19.212.946.317	(399.282.037)	20.854.341.622
Transfer		3.198.000.000	1.280.621.730	-	-	-	(4.877.903.767)	399.282.037	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	-	(206.582)	-	-	291.432.593	291.226.011
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>		-	-	-	(206.582)	-	-	-	(206.582)
<i>Dönem kar/zararı</i>		-	-	-	-	-	-	291.432.593	291.432.593
30 Haziran 2025 (Dönem Sonu)		3.250.000.000	2.547.144.544	39.637.784	(2.840.320)	685.150.482	14.335.042.550	291.432.593	21.145.567.633

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET****BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2025
Dipnot	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	1.092.028.741	1.136.645.819
Dönem karı	(376.836.107)	291.432.594
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	321.359.545	90.592.317
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	33.354.848	82.147.803
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	-	(3.719.600)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	33.354.848	85.867.403
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(455.090)	463.649
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	3.142.534	3.213.288
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(34.922.949)	(168.738.095)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	-	-
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri	(31.806.617)	(400.000.531)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	352.046.819	573.506.203
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	1.148.188.778	754.620.908
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(7.290.009)	56.050
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	684.331.661	(146.060.861)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	328.084.125	(376.512.111)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	232.667.048	(34.088.516)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(46.352.661)	1.174.785.039
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(140.260.440)	(117.913.559)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	56.135.878	429.693.780
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	40.873.176	(175.338.914)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	1.092.712.216	1.136.645.819
Ödenen kıdem tazminatı	(683.475)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	314.986	(1.032.113.961)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişleri	369.786	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(1.032.094.336)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satımından kaynaklanan nakit (çıkışı)/girişi	(54.800)	(19.625)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(1.095.170.005)	(121.804.066)
Alınan Faiz	-	3.719.600
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(60.058.395)	(38.018.024)
Ödenen faizler	(33.354.848)	(85.867.403)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(1.756.762)	(1.638.239)
Ödenen Temettü	(1.000.000.000)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(2.826.278)	(17.272.208)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi	(1.473.623)	(4.187.035)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(4.299.901)	(21.459.243)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	9.771.767	29.298.303
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5.471.866	7.839.060

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %41,67'sine sahip olan Avni Çelik'tir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 17'dir. (31 Aralık 2025: 15).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,54'ü Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. (31 Aralık 2025: %24,38)

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

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

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

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

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

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

Şirket, 23.05.2024 tarihli yönetim kurulu kararı ve 28.05.2024 tarihli Ticaret Sicil Gazetesi'nde tescil edildiği üzere Boğaziçi Çelik ve Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ("Kuzey Marmara"), Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. bünyesinde birleşerek infisah olmuşlardır. Şirket'in toplam sermayesi Boğaziçi Çelik'in sermayesinden gelen 18.631.013 TL ve Kuzey Marmara'nın sermayesinden gelen 108.337.652 TL ile 226.968.665 TL tutarına çıkartılmıştır ve tamamı ödenmiştir. Bu işletmeler ticari faaliyetlerine Güney İstanbul çatısı altında devam etmektedir.

Şirket'in 1.250.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesi, 24.04.2026 tarihli yönetim kurulu kararı ve 04.05.2026 tarihli Ticaret Sicil Gazete'sinde tescil edildiği üzere 223.031.335 TL azaltılarak 1.026.968.665 TL'ye indirilmiştir.

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.026.968.665 TL'dir. (31.12.2025: 1.250.000.000 TL) Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %11,30'una (2025'de %11,30'una) sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2025: 7'dir).

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2025: 14).

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

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

Servet GYO A.Ş. Şirket'in %100'üne sahiptir. Doğu İstanbul, İstanbul İli Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesinde kain, 10554 ada, 1 numaralı parselini teşkil eden arsa üzerinde İş Modern Pendik Projesine yatırım yapmaktadır.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

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

Ankara Altınoran Starium AVM

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

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

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

İşmodern Ambarlı

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m²'lik 18 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

Finanşehir Projesi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 17 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Söz konusu bireysel finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar TMS 29 uyarınca Türk Lirası'nın genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk Lirası'nın 30.06.2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
30 Haziran 2026	129,99	1,0000
31 Aralık 2025	110,39	1,1776
30 Haziran 2025	98,40	1,3211

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 30 Haziran 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 30 Haziran 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 30 Haziran 2026 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, bireysel finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Bağlı ortaklıklar

Faaliyet Konusu

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmekte olup portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

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

Oswe Real Estate HmbH

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

TFRS 9 ve 7 (Değişiklikler)

Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Ağustos 2025'te KGK, 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. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

KGK, 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. "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.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

- 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 karışıklığı ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde 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 bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- 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.

ii) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına
TFRS 17	Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
TFRS 18	Sigorta Sözleşmeleri
	Yeni Finansal Tablolarda
	Sunum ve Açıklama
TFRS 19	Standardı
	Yeni Kamuya Hesap
	Verilebilirliği Bulunmayan
	Bağlı Ortaklıklar:
TMS 21	Açıklamalar Standardı
	Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine
	Çevrim
UFRS 20	Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici
	Yükümlülükler

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

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

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

Şirket’in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Şirket'in, finansal tabloları üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 20 Düzenleyici Varlıklar ve Düzenleyici Yükümlülükler

1 Ocak 2029 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu standart, belirli türde fiyat düzenlemesine tabi olan işletmelere ilişkin yeni standarttır. Amacı, yatırımcıların söz konusu düzenlemenin işletmenin finansal performansı, finansal durumu ve gelecekteki nakit akışlarına ilişkin beklentiler üzerindeki etkilerini daha iyi anlamalarını sağlamaktır.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- Şirket, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.
- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır.
- Dava karşılıkları ayrılırken, söz konusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır.

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

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

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	7.821	83.264
Banka	5.414.045	9.688.503
- Vadesiz mevduat	5.412.555	9.686.748
- Likit Fonlar	1.490	1.755
Kredi Kartı Slipleri	50.000	-
	5.471.866	9.771.767

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	5.471.866	9.771.767
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	5.471.866	9.771.767

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

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	15.631	829.928	17.036	1.012.168
ABD Doları	7.865	366.156	4.060	204.924
Toplam		1.196.084		1.217.092

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

ii. Finansal Borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	700.910	2.077.556
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	116.128.381	181.045.592
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	116.829.291	183.123.148
Uzun vadeli banka kredileri	-	28.314.142
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	-	28.314.142
Toplam finansal borçlanmalar	116.829.291	211.437.290

	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
30 Haziran 2026				
Uzun vadeli banka kredileri	-	-	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	60,6	TL	116.128.381	116.128.381
Toplam Krediler				116.128.381

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal tutar	TL Karşılığı
31 Aralık 2025				
Uzun vadeli banka kredileri	60,6	TL	28.314.142	28.314.142
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	60,6	TL	181.045.592	181.045.592
Toplam Krediler				209.359.734

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kredi borçlarına ilişkin işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
0-3 ay	45.412.014	53.550.012
1 yıla kadar	70.716.367	127.495.580
1-5 yıl	-	28.314.142
Toplam	116.128.381	209.359.734

Şirketin 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihi itibari ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem Başı	177.787.409	401.596.316
Giriş	-	-
Ödeme	(60.058.395)	(45.137.052)
Net parasal Kayıp Kazanç etkisi	(1.600.633)	(58.106.583)
Kalan	116.128.381	298.352.681

iii. Diğer Borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	74.186	87.360
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>74.186</i>	<i>87.360</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar	898.841.608	201.267.669
Toplam	898.915.794	201.355.029

Uzun Vadeli Diğer Borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	24.873.529	38.102.633
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	<i>24.873.529</i>	<i>38.102.633</i>
Toplam	24.873.529	38.102.633

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - STOKLAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<i>Kısa Vadeli Stoklar</i>		
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (*)	2.632.334.113	2.962.340.470
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Dikmen Okul Projesi (**)	478.312.746	476.390.514
	3.110.646.859	3.438.730.984

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

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

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2026	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2025
Oswel Real Estate Gmbh	94	3.671.878.705	94	3.671.878.705
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş. (*)	11,3	45.356.342	11,3	45.356.342
Doğu İstanbul Gay. Yat. ve Tic. A.Ş.	100	7.881.957	100	7.881.957
Diğer menkul kıymetler (**)	0,76	1.476.825	0,76	1.476.825
Toplam		3.726.593.829		3.726.593.829

(*) Şirket, 18.12.2023 tarihinde Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2023 tarihli şirket değerlendirme raporunda Güney İstanbul hisselerinin toplam değeri 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiş ve Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde 3.869.706.910 TL bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır. Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., 28.05.2024 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunun 19 ve 20. Maddeleri ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunun ilgili hükümleri çerçevesinde tüm aktif ve pasifleriyle "Güney İstanbul" bünyesinde birleşmiştir.

(**) S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.'dan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.496.728.835	21.496.820.688
Toplam	21.496.728.835	21.496.820.688

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.2026	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.06.2026
Deposit Outlet Center	12.422.834.532	-	-	-	-	12.422.834.532
Çelik&Törün İş Merkezi	1.264.059.467	-	-	-	-	1.264.059.467
Çelik&Özer İş Merkezi	892.870.635	-	-	-	-	892.870.635
Çelik&Tüzün İş Merkezi	479.227.519	-	-	-	-	479.227.519
Deposit Sosyal Tesisleri	1.034.545.852	-	-	-	-	1.034.545.852
Kağıthane & Flat Ofis	868.785.495	-	-	-	-	868.785.495
Altınoran Starium AVM (*) (**)	2.223.732.128	-	-	-	-	2.223.732.128
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri (*)	752.788.691	-	-	-	-	752.788.691
İşmodern Ambarlı Projesi	1.456.812.422	-	-	(91.853)	-	1.456.720.569
Finansşehir Projesi	101.163.947	-	-	-	-	101.163.947
Toplam	21.496.820.688	-	-	(91.853)	-	21.496.728.835

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

	01.01.2025	İlaveler	Transfer	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30.06.2025
Deposit Outlet Center	11.123.128.345	-	-	-	-	11.123.128.345
Çelik&Törün İş Merkezi	1.196.006.035	-	-	-	-	1.196.006.035
Çelik&Özer İş Merkezi	856.413.371	-	-	-	-	856.413.371
Çelik&Tüzün İş Merkezi	434.827.632	-	-	-	-	434.827.632
Deposit Sosyal Tesisleri	945.461.285	-	-	-	-	945.461.285
Kağıthane & Flat Ofis	780.268.247	-	-	-	-	780.268.247
Altınoran Starium AVM (*) (***)	1.127.834.411	940.213.387	-	-	-	2.068.047.798
Ankara Altınoran Eğitim Tesisleri (*)	698.363.033	-	-	-	-	698.363.033
İşmodern Ambarlı Projesi	1.304.345.713	-	-	-	-	1.304.345.713
Finansşehir Projesi (**)	-	91.880.945	-	-	-	91.880.945
Toplam	18.466.648.072	1.032.094.332	-	-	-	19.498.742.404

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	12.422.834.532
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.264.059.467
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	892.870.635
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	479.227.519
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.034.545.852
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	868.785.495
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	2.223.732.128
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Maliyet Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	752.788.691
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.456.720.569
Finansşehir Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	101.163.947
			21.496.728.835

Deposite Outlet Center

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.422.834.532 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.295.343.183 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.264.059.467 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 892.870.635 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisleri'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.034.545.852 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 479.227.519 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 96 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.223.732.128 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Tesisi'nin Maliyet Yaklaşım ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemlerine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 752.788.691 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşmodern Ambarlı Projesi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.456.720.569 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 11.776 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Kağıthane & Flat Ofis

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 868.785.495 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Finanşehir Projesi

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 5 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Finansşehir Flatofis'teki 3 adet bağımsız bölümün Pazar Yaklaşımı ve Kira Değeri Analizi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 101.163.947 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

i) Dava Karşılıkları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket avukatlardan temin edilen yazıya göre, dava karşılığı ayrılmamıştır. (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır.)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Bulunamaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Orjinal	TL	Orjinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
Verilen teminat mektupları TL	8.052.488	8.052.488	9.482.486	9.482.486
İpotek TL	2.400.010.000	2.400.010.000	2.826.215.084	2.826.215.084
Toplam	2.408.062.488	2.408.062.488	2.835.697.570	2.835.697.570

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Şirket tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A.Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.408.062.488	2.835.697.570
B.Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C.Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D.Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	2.408.062.488	2.835.697.570

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla % 0).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla özkaynakları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenmiş Sermaye	3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	2.547.144.579	2.547.144.579
Paylara İlişkin Primler	39.637.784	39.637.784
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)	(2.646.459)	(2.924.952)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	(2.646.459)	(2.924.952)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	685.150.482	685.150.482
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	16.001.345.099	14.335.042.550
Net Dönem Karı / (Zararı)	(376.836.107)	2.666.302.549
Toplam	22.143.795.378	23.520.352.992

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla geçmiş yıl kar / zararlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Kar/Zararları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Olağanüstü Yedekler	3.647.024.505	4.546.428.696
Diğer Geçmiş Yıl Kar/Zararları	12.354.320.594	9.788.613.854
Toplam	16.001.345.099	14.335.042.550

NOT 9 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1.01.2026	1.01.2025	1.04.2026	1.04.2025
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Net dönem karı/zararı	(376.836.107)	291.432.594	(155.461.972)	211.531.829
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000	3.250.000.000
Pay başına kazanç	(0,1159)	0,0897	(0,0478)	0,0651

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	15.631	7.865	-	-	1.196.084
Ticari/Diğer alacaklar	13.430.241	-	-	-	713.078.659
Toplam varlıklar	13.445.872	7.865	-	-	714.274.743
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(2.730.865)	(14.000)			(145.647.049)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(713.643)
Toplam Yükümlülükler	(2.730.865)	(29.329)	-	-	(146.360.692)
Net bilanço pozisyonu	10.715.007	(21.464)	-	-	567.914.051

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	17.036	4.060	-	-	1.217.083
Ticari/Diğer alacaklar	13.051.894	-	-	-	775.451.094
Toplam varlıklar	13.068.930	4.060	-	-	776.668.177
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(3.311.372)	(4.050)	-	-	(196.942.689)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	(15.329)	-	-	(773.716)
Toplam Yükümlülükler	(3.311.372)	(19.379)	-	-	(197.716.405)
Net bilanço pozisyonu	9.757.558	(15.319)	-	-	578.951.772

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

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkavnaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
30 Haziran 2026 Cari Dönem				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(99.926)	99.926	(99.926)	99.926
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(99.926)	99.926	(99.926)	99.926
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	56.891.331	(56.891.331)	56.891.331	(56.891.331)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	56.891.331	(56.891.331)	56.891.331	(56.891.331)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	-	-	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	-	-	-	-
Toplam Net Etki	56.791.405	(56.791.405)	56.791.405	(56.791.405)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kazanması
31 Aralık 2025 Önceki Dönem				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(77.321)	77.321	(77.321)	77.321
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(77.321)	77.321	(77.321)	77.321
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	57.972.499	(57.972.499)	57.972.499	(57.972.499)
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	57.972.499	(57.972.499)	57.972.499	(57.972.499)
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	-	-	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	-	-	-	-
Toplam Net Etki	57.895.178	(57.895.178)	57.895.178	(57.895.178)

Faiz oranı riski

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 11- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Oswel Real Estate GmbH(*)	713.078.659	795.239.633
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (**)	-	117.095.435
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.	346.660	-
Etkinsürekli İhracat Lojistik ve Tic.A.Ş.	67.270	-
Kızılbük Kuşgölü Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	59.400	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	542.681
Toplam	713.551.989	912.877.749

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	30.491.914	24.070.365
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3.627.028	2.561.251
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	131.200	77.249
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	39.752	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S.Y.K.	-	407.945
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş.	72.165	-
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	113.042	236.144
Toplam	34.475.101	27.352.954

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ahmet Çelik	150.610.290	105.595.651
Avni Çelik	87.076.492	94.816.381
Ayşe Sibel Çelik	112.915.202	488.936
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	244.467
Senay Çelik	28.228.800	122.234
Diğer (*)	519.803.223	-
Toplam	898.841.608	201.267.669

(*) Dağıtılmasına karar verilen kâr paylarından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Arı Finansal Kiralama	354.244.999	261.376.100
Toplam	354.244.999	261.376.100

İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. (*)	332.221.258	255.844.141
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş. (**)	48.147.387	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	866.362	-
Toplam	381.235.007	255.844.141

(*) İş Modern Pendik Projesine ilişkin verilen avanslardan oluşmaktadır.

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

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	461.458.233	492.683.001
Toplam	461.458.233	492.683.001

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

30 Haziran 2026	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	21.496.728.835	-	21.496.728.835
Toplam	-	21.496.728.835	-	21.496.728.835

31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	21.496.820.688	-	21.496.820.688
Toplam	-	21.496.820.688	-	21.496.820.688

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

NOT 13 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 tarihleri itibarıyla kâr veya zarar tablosunda raporlanan "Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)" kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	30.06.2026	30.06.2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(219.186.991)	549.566.465
Peşin Ödenmiş Giderler	2.379.292	(13.405.972)
Ertelenmiş Gelirler	(31.815.696)	(172.646.893)
Finansal Yatırımlar	561.985.973	532.569.408
Maddi Duran Varlıklar	1.524.265	1.956.644
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	75.181	85.177
Kullanım Hakkı Varlıkları	448.784	116.300
Stoklar	320.412.384	542.067.591
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.241.796.835	2.639.078.022
Ertelenmiş Vergi Varlığı / Yükümlülüğü	(746.570.958)	-
Paylara İlişkin Primler	(5.977.544)	(5.664.656)
Sermaye	(874.233.708)	(188.430.762)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(103.323.565)	(97.915.202)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	441.095	376.389
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(2.586.329.329)	(2.688.619.581)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(18.212.414)	(2.735.512)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	(237.399.405)	546.830.953

NOT 14 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 15 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2026 (TL)	31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.196.084	1.217.092
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)	24.607.375.694	24.935.551.672
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.726.593.829	3.726.593.829
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.195.195.641	1.303.599.079
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	29.530.361.248	29.966.961.672
E	Finansal Borçlar	Md.31	116.128.381	209.359.734
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	700.910	2.077.556
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	898.841.608	201.267.669
İ	Özkaynaklar	Md.31	22.143.795.378	23.520.352.992
	Diğer Kaynaklar		6.370.894.971	6.033.903.721
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	29.530.361.248	29.966.961.672

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
			(TL)	(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)	1.196.084	1.217.092
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	2.408.062.488	2.835.697.570
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)	3.806.508	4.045.340

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran		Açıklama		Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	83,33%	83,21%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	12,62%	12,44%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	15,46%	13,81%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,00%	0,09%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,01%	0,01%

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.