



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor - 30.06.2026 - Konsolide



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıkları (birlikte Grup olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide kar veya zarar tablosunun, özet konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet konsolide özkaynak değişim tablosunun, özet konsolide nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet konsolide finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup'un yönetimi, söz konusu ara dönem özet 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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 konsolide 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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	13.698.095	20.283.454
Finansal Yatırımlar		768.393.105	1.052.433.010
Ticari Alacaklar		97.234.910	440.873.048
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10	7.850.656	108.711.314
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		89.384.254	332.161.734
Diğer Alacaklar		8.048.286	619.429
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		8.048.286	619.429
Stoklar	5	3.474.429.601	3.625.313.855
Peşin Ödenmiş Giderler		642.158.699	60.937.543
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	10	571.969.331	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		70.189.368	60.937.543
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			29.408
Diğer Dönen Varlıklar		623.998	83.810.126
ARA TOPLAM		5.004.586.694	5.284.299.873
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		5.004.586.694	5.284.299.873
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		1.476.825	1.476.825
Diğer Alacaklar		984.282	1.159.075
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		984.282	1.159.075
Stoklar	5	926.824.170	846.396.294
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	51.212.190.489	52.146.040.562
Maddi Duran Varlıklar		26.767.316	25.721.340
Kullanım Hakkı Varlıkları		991.979	2.975.937
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		973.616	1.031.340
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		973.616	1.031.340
Peşin Ödenmiş Giderler		941.446	
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		941.446	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		52.171.150.123	53.024.801.373
TOPLAM VARLIKLAR		57.175.736.817	58.309.101.246
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	731.753.676	415.793.516
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		536.518.473	80.581.468
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		195.235.203	335.212.048
Banka Kredileri		194.534.293	333.134.492
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		700.910	2.077.556
Ticari Borçlar		73.234.968	327.169.921
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	32.077.659	54.216.005
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		41.157.309	272.953.916
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		4.028.809	4.061.536
Diğer Borçlar	4	1.014.236.531	328.711.232
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		898.841.608	201.267.669
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		115.394.923	127.443.563
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		154.386.055	377.255.595
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			185.863.933
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		154.386.055	191.391.662
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		48.257.847	
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.451.087	3.319.422
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		3.451.087	3.319.422
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		10.264	13.775

ARA TOPLAM		2.029.359.237	1.456.324.997
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.029.359.237	1.456.324.997
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	350.019.045	473.044.823
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		214.376.887	289.447.793
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		135.642.158	183.597.030
Banka Kredileri		135.642.158	183.597.030
Ticari Borçlar		461.458.233	492.683.001
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	461.458.233	492.683.001
Diğer Borçlar	4	27.277.007	40.932.931
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		27.277.007	40.932.931
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.003.210	1.484.102
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.003.210	1.484.102
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		11.887.725.072	11.848.205.118
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.727.482.567	12.856.349.975
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		14.756.841.804	14.312.674.972
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		31.343.222.646	32.820.281.442
Ödenmiş Sermaye		3.250.000.000	3.250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.547.144.580	2.547.144.580
Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları		39.637.783	39.637.783
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.646.459	-2.924.952
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.646.459	-2.924.952
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.646.459	-2.924.952
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		937.855.130	1.311.430.622
Yabancı Para Çevrim Farkları		937.855.130	1.311.430.622
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		766.463.543	766.463.543
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	8	23.898.980.204	20.976.887.931
Net Dönem Karı veya Zararı		-94.212.135	3.931.641.935
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		11.075.672.367	11.176.144.832
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		42.418.895.013	43.996.426.274
TOPLAM KAYNAKLAR		57.175.736.817	58.309.101.246

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		1.201.657.194	799.935.799	615.744.027	321.555.523
Satışların Maliyeti		-484.702.156	-211.128.612	-222.911.357	-95.634.305
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		716.955.038	588.807.187	392.832.670	225.921.218
BRÜT KAR (ZARAR)		716.955.038	588.807.187	392.832.670	225.921.218
Genel Yönetim Giderleri		-129.416.670	-112.135.234	-50.898.505	-48.124.191
Pazarlama Giderleri		-2.559.238	-2.219.820	-1.011.360	-1.160.006
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		5.686.520	9.683.415	371.078	-9.032.595
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-9.726.790	-71.935.620	193.241	-59.501.394
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		580.938.860	412.199.928	341.487.124	108.103.032
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		490.643	137.833.518	490.643	137.833.518
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-151.578.350		86.470.345	90.975.890
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		429.851.153	550.033.446	428.448.112	336.912.440
Finansman Gelirleri		78.114.733	79.250.671	68.584.933	79.194.849
Finansman Giderleri		-56.832.901	-79.658.035	-23.951.035	-65.177.072
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	12	-309.000.909	906.063.396	255.109.634	89.003.498
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		142.132.076	1.455.689.478	728.191.644	439.933.715
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-322.521.094	-721.841.102	-46.121.365	-111.568.741
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-64.323.302		-59.468.418	
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-258.197.792	-721.841.102	13.347.053	-111.568.741
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-180.389.018	733.848.376	682.070.279	328.364.974
DÖNEM KARI (ZARARI)		-180.389.018	733.848.376	682.070.279	328.364.974
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-86.176.883	355.761.405	90.493.049	215.205.928
Ana Ortaklık Payları		-94.212.135	378.086.971	591.577.230	113.159.046
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		278.493	-206.582	235.305	-307.782
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		278.493	-206.582	235.305	-307.782
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		-397.420.736	1.062.272.549	-462.800.291	23.864.496
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		-397.420.736	1.062.272.549	-462.800.291	23.864.496
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-397.142.243	1.062.065.967	-462.564.986	23.556.714
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-577.531.261	1.795.914.343	219.505.293	351.921.688
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-110.022.127	415.890.040	62.725.032	216.556.748
Ana Ortaklık Payları		-467.509.134	1.380.024.303	156.780.261	135.364.940

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.125.917.044	2.383.911.022
Dönem Karı (Zararı)		-180.389.018	733.848.376
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.024.247.368	711.735.692
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.599.771	4.467.367
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-349.227	463.646
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.907.243	97.632.112
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-43.172.562	-3.719.970
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		49.079.805	101.352.082
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		391.967.039	76.697.265
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		151.087.707	
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		151.087.707	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		322.521.094	721.841.102
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		148.513.741	-189.365.800
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		298.807.624	938.326.954
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		310.289.660	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		343.638.138	133.062.386
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-7.254.064	56.050
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		70.456.378	-316.647.572
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-582.162.602	-113.231.477
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-285.159.721	1.146.852.649
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		671.869.375	-61.258.620
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-222.869.540	149.493.538
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.142.665.974	2.383.911.022
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-683.475	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-16.065.455	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-29.609.681	-2.161.518.350
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları			-1.128.674.470
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.729.712	-19.625
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		369.786	-1.032.824.255
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-26.249.755	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.099.522.753	-243.540.254
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-91.858.748	-147.989.873
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.756.762	-1.638.239
Ödenen Temettüler		-1.000.000.000	
Ödenen Faiz		-49.079.805	-97.632.112
Alınan Faiz		43.172.562	3.719.970
ENFLASYON ETKİSİ		-3.058.830	-6.519.640
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.274.220	-27.667.222
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-311.139	-1.527.305
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-6.585.359	-29.194.527
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		20.283.454	45.620.440
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.698.095	16.425.913

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										-1.000.000.000		-1.000.000.000			-1.000.000.000
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması															
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Bakiyeler	8	3.250.000.000	2.547.144.580	39.637.783		-2.646.459	987.855.130			766.463.543	23.898.980.204	-94.212.135	31.343.222.646	11.075.672.367	42.418.895.013