

**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-71
1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	10
3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	30
4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	30
5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	30
6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	31
7 - FİNANSAL YATIRIMLAR	32
8 - FİNANSAL BORÇLAR.....	32
9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	34
11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	35
12- TÜREV ARAÇLAR.....	35
13 – STOKLAR.....	36
14- CANLI VARLIKLAR.....	36
15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	36
16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR.....	37
17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	37
18- MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	45
19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	46
20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	46
21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	46
22 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	46
23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	47
24 - TAHHÜTLER	48
25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	48
26 – CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	49
27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	49
28 – ÖZKAYNAK	50
29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	52
30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	52
31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	53
32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER).....	53
33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)	54
34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	54
35- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER	54
36 – GELİR VERGİLERİ.....	54
37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	58
38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	58
39 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	60
40 - FİNANSAL ARAÇLAR	67
41 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	68
42– NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	68
43- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	69
44 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLARI	69
45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	69

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Genel Kurulu'na

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Konsolide finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Grup'un fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Grup, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal tablolar ve önceki dönemlere ait konsolide finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Grup, enflasyona duyarlı konsolide finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır; - Konsolide finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir, - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen konsolide finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış konsolide finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 17’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 89,43’sini oluşturmakta olup toplam değeri 44.282.199.016 TL’dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve özne varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin özne niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 17’de yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2026 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Erkan EREN'dir.

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

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 10 Mart 2026

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
VARLIKLAR	Dipnot		
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	17.224.624	38.740.687
Finansal Yatırımlar	7	893.721.700	-
Ticari Alacaklar	10,38	374.387.544	416.513.138
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	10,38	92.317.192	142.277.486
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10	282.070.352	274.235.652
Diğer Alacaklar	11,38	526.016	225.789
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11,38	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	526.016	225.789
Stoklar	13	3.078.601.326	39.162.366
Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	51.551.720	226.069.399
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15,38	-	666.718
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15	51.551.720	225.402.681
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar	26	24.973	298.317
Diğer Dönen Varlıklar	27	71.171.208	33.078.032
ARA TOPLAM		4.487.209.111	754.087.728
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		4.487.209.111	754.087.728
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	10	984.282	1.288.350
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	984.282	1.288.350
Finansal Yatırımlar	7	1.254.114	1.254.114
Stoklar	13	718.756.184	3.411.945.111
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	44.282.199.016	39.429.303.625
Maddi Duran varlıklar	18	21.842.454	24.360.238
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	2.527.153	5.896.690
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	875.810	984.864
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20	875.810	984.864
Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		45.028.439.013	42.875.032.992
TOPLAM VARLIKLAR		49.515.648.124	43.629.120.720

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
KAYNAKLAR	Dipnot		
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	8,38	351.325.859	434.714.105
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borç. Kısa Vadeli Kısımları	8,38	68.429.445	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borç. Kısa Vad. Kısmı	8	282.896.414	434.714.105
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	8	1.764.252	2.291.359
Ticari Borçlar	10,38	277.635.139	141.487.387
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10,38	46.040.004	7.702.626
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	10	231.595.135	133.784.761
Diğer Borçlar	11,38	279.140.201	479.723.650
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	170.915.661	365.399.119
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	108.224.540	114.324.531
Ertelenmiş Gelirler	15,38	320.363.870	1.696.236.598
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	157.834.873	951.468.536
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	162.528.997	744.768.062
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	21	3.449.039	2.820.092
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar	23	2.818.839	678.126
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	23	2.818.839	672.321
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	-	5.805
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.703	2.308
ARA TOPLAM		1.236.508.902	2.757.953.625
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.236.508.902	2.757.953.625
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	401.707.680	277.547.912
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8,38	245.797.852	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	155.909.828	277.547.912
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	8	-	2.309.271
Ticari Borçlar	10	418.384.339	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	10	418.384.339	-
Diğer Borçlar	11	34.760.073	28.252.805
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	34.760.073	28.252.805
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	1.260.289	868.676
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	1.260.289	868.676
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	36	10.061.446.111	8.167.050.140
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.917.558.492	8.476.028.804
ÖZKAYNAKLAR		37.361.580.730	32.395.138.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		27.870.845.396	24.836.618.038
Ödenmiş Sermaye	28	3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	28	1.672.910.871	1.067.684.049
Paylara İlişkin Primler / (İskontolar)	28	33.660.239	33.660.239
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler / (Giderler)	28	(2.483.858)	(2.236.560)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler	28	1.113.661.386	692.334.664
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	28	650.877.627	661.804.878
Geçmiş Yıl Karları	28	17.813.485.284	19.731.717.578
Net Dönem Karı / (Zararı)	37	3.338.733.847	2.599.653.190
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	28	9.490.735.334	7.558.520.253
TOPLAM KAYNAKLAR		49.515.648.124	43.629.120.720

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA
ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2025 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2024 31.12.2024
Hasılat	29	4.030.144.309	1.670.465.726
Satışların Maliyeti (-)	29	(1.192.579.685)	(598.746.169)
BRÜT KAR / (ZARAR)		2.837.564.624	1.071.719.557
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(3.566.208)	(3.364.879)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(184.572.639)	(163.343.421)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	17	3.776.160.310	7.550.289.979
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	2.436.838	16.635.859
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(102.933.898)	(21.222.931)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		6.325.089.027	8.450.714.164
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	143.704.150	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		6.468.793.177	8.450.714.164
Finansman Gelirleri	34	118.779.536	17.871.290
Finansman Giderleri (-)	34	(149.551.838)	(189.129.026)
Net Parasal Kayıp/Kazanç	42	195.130.321	(603.629.397)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARİ / (ZARARI)		6.633.151.196	7.675.827.031
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(2.608.168.709)	(2.892.837.166)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(2.608.168.709)	(2.892.837.166)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARİ / (ZARARI)		4.024.982.487	4.782.989.865
DÖNEM KARİ / (ZARARI)		4.024.982.487	4.782.989.865
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
-Kontrol Gücü Olmayan Paylar		686.248.640	2.183.336.675
-Ana Ortaklık Payları		3.338.733.847	2.599.653.190
Pay Başına Kazanç			
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	1,0273	0,7999
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(247.298)	122.587
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkları		448.219.917	(682.017.253)
DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		447.972.619	(681.894.666)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.472.955.106	4.101.095.199
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		713.141.835	2.144.731.925
Ana Ortaklık Payları		3.759.813.271	1.956.363.274

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2025 itibarıyla Bakiye	28	52.000.000	1.067.684.049	33.660.239	(2.236.560)	692.334.664	661.804.878	19.731.717.578	2.599.653.190	24.836.618.038	7.558.520.253	32.395.138.291
Transferler	28	3.198.000.000	605.226.822	-	-	-	(10.927.251)	(1.192.646.381)	(2.599.653.190)	-	-	-
Sermaye Arttırımı		-	-	-	-	-	-	-	-	-	493.487.333	493.487.333
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı												
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	(725.585.913)	-	(725.585.913)	725.585.913	-
Pay Bazlı İşlemler Dolayısı İle Meydana Gelen Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(247.298)	421.326.722	-	-	3.338.733.847	3.759.813.271	713.141.835	4.472.955.106
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	3.338.733.847	3.338.733.847	686.248.640	4.024.982.487
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	(247.298)	421.326.722	-	-	-	421.079.424	26.893.195	447.972.619
31.12.2025 İtibarıyla Bakiye		3.250.000.000	1.672.910.871	33.660.239	(2.483.858)	1.113.661.386	650.877.627	17.813.485.284	3.338.733.847	27.870.845.396	9.490.735.334	37.361.580.730
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem												
01.01.2024 itibarıyla Bakiye	28	52.000.000	1.067.684.049	33.660.239	(2.359.147)	1.335.747.167	78.142.176	15.823.702.408	9.469.554.976	27.858.131.868	1.067.271.351	28.925.403.219
Transferler	28	-	-	-	-	-	583.662.702	5.318.317.078	(9.469.554.976)	(3.567.575.196)	3.567.575.196	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı								775.512.256		775.512.256	778.941.781	1.554.454.037
Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer		-	-	-	-	-	-	(2.185.814.164)	-	(2.185.814.164)	-	(2.185.814.164)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	122.587	(643.412.503)	-	-	2.599.653.190	1.956.363.274	2.144.731.925	4.101.095.199
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	2.599.653.190	2.599.653.190	2.183.336.675	4.782.989.865
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	122.587	(643.412.503)	-	-	-	(643.289.916)	(38.604.750)	(681.894.666)
31.12.2024 İtibarıyla Bakiye		52.000.000	1.067.684.049	33.660.239	(2.236.560)	692.334.664	661.804.878	19.731.717.578	2.599.653.190	24.836.618.038	7.558.520.253	32.395.138.291

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR
DEĞİŞİM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnotlar	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.977.922.628	(105.963.536)
Dönem karı/(zararı)		4.024.982.487	4.782.989.865
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(901.672.793)	(4.075.484.176)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		65.666.980	41.985.377
Faiz ve kur farkı ile gideri ile ilgili düzeltmeler	34	150.474.646	189.129.026
Faiz ve kur farkı geliri ile ilgili düzeltmeler	34	(2.112)	(17.708.731)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	23,25,32	2.532.326	(1.160.412)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	30	7.343.736	8.146.429
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	36	2.608.168.709	2.892.837.166
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri		184.007.382	361.576.948
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		(143.704.150)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	33	(3.776.160.310)	(7.550.289.979)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.145.019.737)	(812.373.468)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7	-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	3.841	(906.124)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	(194.076.181)	(879.077.033)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	13	(346.250.033)	(359.497.672)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	42.125.594	35.754.770
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	554.532.091	(89.229.980)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	174.517.679	203.811.211
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	(1.375.872.728)	276.771.360
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.978.289.957	(104.867.779)
Ödenen kıdem tazminatı		(367.329)	(1.095.757)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.638.815.553)	(64.114.189)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	18,2	(582.701)	(351.589)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit girişleri /(çıkışları)	17	(888.215.302)	(63.762.600)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		(750.017.550)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(348.634.348)	40.740.464
Temettü Ödemesi		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	-	327.230.821
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(195.528.783)	(130.542.604)
Ödenen faizler		(150.472.534)	(171.420.295)
Alınan Faiz		2.112	17.708.731
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(2.635.143)	(2.236.189)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(9.527.273)	(129.337.261)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(2.845.473)	(1.590.560)
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi		(9.143.317)	(46.362.479)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(21.516.063)	(177.290.300)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	38.740.687	216.030.987
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	17.224.624	38.740.687

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 15'dir (31 Aralık 2024: 18).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,38'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir. (31 Aralık 2024: %23,71)

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.

Servet GYO ve bağlı ortaklıkları için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2024: 14).

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 122.450.000 Euro olarak takdir edilmiştir. Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 122.450.000 Euro 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 1.250.000.000 TL'dir. (31.12.2024: 500.000.000 TL) Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %44,67'sine (2024'de %49,89'una) sahiptir.

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. ("Doğu İstanbul")

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 Projesini gerçekleştirmektedir.

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

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

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

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 ünitesi sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

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 Flatofis

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

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 135.625 m²'dir. Toplam 107.604 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin % 94'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Güney İstanbul'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m2 kapalı alana sahiptir.

İş Modern İkitelli

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D-E-H Blok toplam 253 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 82 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel ile 704 ada 23 parsel üzerinde kayıtlı olan toplamda 36.893,76 m²'lik arsa üzerinde 175.171,02 m2 kapalı alana sahiptir.

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza, 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir.

Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'dan oluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m²'dir.

Çelik & Yenal İş Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 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 2 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

Konsolide 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

Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 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 konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide 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.

b TFRS'lere uygunluk beyanı

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

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait konsolide 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, konsolide finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Grup'un konsolide finansal tabloları işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mart 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İlişikteki konsolide 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 konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Grup 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:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	30,86132
2005	122,65	7,72	28,64957
2006	134,49	9,65	26,12737
2007	145,77	8,39	24,10558
2008	160,44	10,06	21,90146
2009	170,91	6,53	20,55977
2010	181,85	6,40	19,32290
2011	200,85	10,45	17,49500
2012	213,23	6,16	16,47925
2013	229,01	7,40	15,34374
2014	247,72	8,17	14,18485
2015	269,54	8,81	13,03654
2016	292,54	8,53	12,01159
2017	327,41	11,92	10,73232
2018	393,88	20,30	8,92117
2019	440,50	11,84	7,97700
2020	504,81	14,60	6,96078
2021	686,95	36,08	5,11518
2022	1128,45	64,27	3,11389
2023	1859,38	64,77	1,88981
2024	2684,55	44,37	1,30892
2025	3513,87	30,89	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 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 31 Aralık 2025 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.

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un konsolide finansal tablolarındaki her bir kalem, Grup’un operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Grup’un fonksiyonel para birimi Türk Lirası ("TL") olup, raporlama para birimi TL’dir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Konsolide finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

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.

Konsolidasyon Esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık olan Grup’un ve kontrolün başlamasından sona erene dek, bağlı ortaklığın hesaplarını içermektedir. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla mali ve operasyonel politikaları üzerinde gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı Ortaklıklar

Bağlı ortaklık, Grup tarafından kontrol edilen işletmedir. Grup, bir işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklığın finansal tabloları, kontrolün başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Bağlı ortaklığın muhasebe politikaları, gerek görüldüğünde Grup tarafından kabul görmüş politikalara uyum sağlamak adına değiştirilmiştir. Söz konusu durum kontrol gücü olmayan paylarda ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un bağlı ortaklıkları Türkiye'de ve Almanya'da 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. (Türkiye)

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. (Türkiye)

Oswe Real Estate GmbH

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 şirkettir. (Almanya)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2025</u>		<u>31 Aralık 2024</u>	
	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
OSWE Real Estate GmbH	%94	%94	%94	%94
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%44,67	%44,67	%49,89	%49,89

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi yapılan işlemler, grup içi bakiyeler ve grup içi işlemlerden dolayı oluşan gerçekleşmemiş gelirler ve giderler karşılıklı olarak silinmektedir. İştirakle ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir.

Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bilanço ve konsolide gelir tablosu düzenleme esasları

Tam Konsolidasyon Yöntemi:

- Grup'un ve bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve bilanço kalemleri toplanmıştır. Yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı elimine edilmiştir.

- Konsolide bilançonun ödenmiş sermayesi Grup'un ödenmiş sermayesidir; konsolide bilançoda bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi yer almamaktadır.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün özsermaye grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançonun özkaynak hesap grubundan sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklığın birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar ilke olarak, bu varlıkların konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklara olan elde etme maliyeti üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle satış işlemi öncesinde bulunan tutarları üzerinden konsolide bilançoda yer almıştır.

- Grup'un ve bağlı ortaklığın gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanıp, yapılan toplama işleminde konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, toplam satış tutarlarından ve satılan mal maliyetinden indirilmiştir. Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların stoklarına ilişkin bu ortaklıklar arasındaki mal alım-satımından doğan kar, konsolide finansal tablolarda stoklardan düşülerek satılan malın maliyetine eklenmiş, zarar ise stoklara eklenerek satılan malın maliyetinden düşürülmüştür.

Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarda karşılıklı mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kar veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım, net konsolide dönem karından sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Gerekli görülen durumlarda bağlı ortaklığın finansal tablolarını diğer grup içi Gruplarının uyguladığı muhasebe prensiplerine uygun hale getirebilmek için düzeltmeler yapılmıştır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup 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.

Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Standart Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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 karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- *TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar:* TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade 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.
- *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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişiklik Grup için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

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.

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu standart, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- kar veya zarar tablosunun yapısı
- işletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri (yani yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütleri) için finansal tablolarda yapılması gereken açıklamalar; ve genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplulaştırma ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemi için yapılacak açıklamalar aşağıdakileri içermelidir:

- değişikliklerin niteliği,
- TFRS 18'in, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanmasının zorunlu olduğu hususu,
- planlanan ilk uygulama tarihi ve
- aşağıdakilerden biri:
 - TFRS 18'in ilk uygulandığı dönemde, söz konusu standardın uygulanmasının işletmenin finansal tabloları üzerindeki olası etkilerinin değerlendirilmesine yardımcı olacak bilinen veya makul ölçüde tahmin edilebilir bilgiler; veya
 - bu etkilerin bilinmediği veya makul ölçüde tahmin edilebilir olmadığı durumlarda, bu durumu ifade eden bir açıklama.

TMS 8'in 30–31'inci paragraflarına uyum sağlamak amacıyla, işletmeler TFRS 18'in benimsenmesine ilişkin açıklamaları hazırlarken aşağıdaki ilkeleri dikkate almalıdır:

a) Açıklamaların, işletmelerin uygulama sürecinin 2027 yılına doğru ilerlemesine paralel olarak giderek daha ayrıntılı hâle gelmesi beklenmektedir.

Bir işletmenin açıklamalarında yer vereceği ayrıntı düzeyi, iç kontrol süreçlerine ilişkin çalışmalar dâhil olmak üzere, ilk kez uygulamaya yönelik faaliyetlerindeki ilerleme seviyesine bağlı olacaktır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi itibarıyla, uygulama sürecinde henüz önemli bir ilerleme kaydetmemiş olan işletmeler, TFRS 18'in olası etkilerini aktif olarak değerlendirdiklerini ve daha kapsamlı açıklamaların makul olarak sağlanamadığını belirtmekle yetinebilir.

b) Uygun ve güvenilir olması hâlinde nicel bilgilerin sunulmasının değerlendirilmesi

İşletmenin bu tür açıklamaları yapabilmesi için uygun ve güvenilir bir dayanağa sahip olması ve söz konusu bilgilerin geçici nitelikte olduğuna ilişkin açık açıklamalar sunması kaydıyla, ön taslak tutarların açıklanması uygun olabilir. Örneğin, bir işletme kâr veya zarar tablosundaki ara toplamlar üzerindeki etkileri nicel olarak ifade edebilir. Nicel etkilerin makul ölçüde tahmin edilebilir olmaması durumunda, bu hususa ilişkin bir açıklama yapılmalıdır. İşletmeler, bilinen ve makul ölçüde nicel olarak ifade edilebilen etkileri açıklayabilir; ancak uygulama tarihinden önce, Yönetim Performans Ölçütleri (MPM) mutabakatı gibi TFRS 18 kapsamındaki açıklamaların erken sunulması beklenmemektedir.

c) Diğer kamuya açık iletişimlerle uyumun değerlendirilmesi

Yönetimin, örneğin bir yatırımcı sunumunda, öngörülen etkilere ilişkin kamuya açık açıklamalarda bulunmuş olması hâlinde, TMS 8 kapsamında finansal tablolarda yer verilen açıklamaların bu iletişimlerle tutarlı olması gerekmektedir.

d) Açıklamalar,

Yalnızca raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan bilgilere değil, finansal tabloların yayımlanma tarihine kadar mevcut olan bilgilere dayanmalıdır.

Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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.

Söz konusu Standart Grup için geçerli değildir.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 21’e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel 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, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Söz konusu değişiklikler, ortaya çıkan bilginin faydalılığını maliyet etkin bir şekilde iyileştirmeyi amaçlamaktadır. Paydaşlardan alınan geri bildirimler doğrultusunda geliştirilen bu değişikliklerin, uygulamadaki çeşitliliği azaltması ve yüksek enflasyonlu bir para biriminde raporlama için daha açık bir temel sağlaması beklenmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Grup'un cari dönemde faaliyet sonuçlarına etkisi olması beklenen muhasebe tahmin değişikliği bulunmamaktadır.

i) Kiralama Tanımı

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

ii) Kiracı Olarak

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

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

a) Muhasebe politikası

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

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

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile 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.

Konsolide 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 aşağıda açıklanmıştır.

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (**Not: 25**).
- b) Grup, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (**Not: 2.06.04, 2.06.05**).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

- c) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe 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. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler **Not:11, 23'** de verilmiştir.
- d) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- e) Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır (**Not.23**).

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

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 Gelir Kaydedilmesi

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;

TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur ve TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır. Yeni standart, mevcut TFRS'lerde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşteri ile yapılan sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektedir. Standardın temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. TFRS 15 daha özellikle senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15 standardının uygulamasının, Grup'un hasılatı ve kârları veya zararları üzerinde önemli bir etkisi yoktur. Grup, hasılatın, söz konusu hizmetin kontrolü müşteriye aktarıldığında; diğer bir ifadeyle, hizmeti yerine getirdiğinde gerçekleşmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.6.2 Stok Değerlemesi

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar.

Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kabul gören kriterlere uyması durumunda konsolide finansal durum tablosunda yer alan tutara, var olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kullanım dışı kalmaları veya satılmaları ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda, konsolide finansal durum tablosundan çıkartılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından doğan kar/zarar oluştukları dönemde konsolide kar veya zarar tablosunda gösterilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı kabul edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

2.6.4 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömür ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Enflasyon muhasebesine uygun olarak maddi duran varlıklar, aktive giriş tarihleri itibarıyla endekslenmekte ve ilgili raporlama döneminin satın alım gücüne getirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir. Yasal kayıtlarda Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksine göre endekslenen sabit kıymetler, TFRS'ye uygun olarak hazırlanan finansal tablolarda Tüketici Fiyat Endeksine uygun olarak endekslenmektedir. Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Maddi duran varlıklar faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Duran Varlık Cinsi

Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)

Demirbaşlar	4-20
Taşıtlar	5

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.

2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.6.7 Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma giderleri genel olarak oluştukları tarihte giderleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, bir varlığın elde edilmesiyle, yapımıyla veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebiliyor ise aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderlerinin aktifleştirilmesi, harcamalar ile borçlanma giderleri gerçekleştiği zaman başlar, ilgili varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder.

Borçlanma giderleri, varlıkların amaçlanan kullanımlarına hazır oldukları zamana kadar aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, faiz giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir. Grup'un özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

(ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (öz kaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

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

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

2.6.9 Pay Başına Kar / (Zarar)

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Türkiye’de Gruplar, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz pay” yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı, çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

Grup’un, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır.

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Grup şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

2.6.12 İlişkili Taraflar

Grup'un ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Gruplar, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (**Not 38**).

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Gruplar, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Grup'un geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Grup'un bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Grup'un cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Grup, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı karşılıkları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştikçe karşılık olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19"Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı" uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.15 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler Finansal Durum Tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup'un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

2.6.16 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

2.6.17 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Grup'un elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Grup'un iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.6.18 Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

2.6.19 Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Grup cari yılda temettü dağıtmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2025 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.

3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile işletme birleşmesi bulunmamaktadır. (31.12.2024: Bulunmamaktadır.)

4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un dönem sonları itibarı ile iş ortaklığı bulunmamaktadır.

5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurarak, stratejik kararlarında Bununla birlikte, Grup'un raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

<u>Bilanço</u>	<u>31.Ara.25</u>	<u>Türkiye</u>	<u>Almanya</u>	<u>Eliminasyon</u>	<u>Konsolidasyon</u>	<u>Toplam</u>
Dönen varlıklar	6.174.728.362	286.059.941		(1.973.579.192)		4.487.209.111
Duran varlıklar	39.808.233.657	13.822.311.368		(8.602.106.012)		45.028.439.013
Toplam varlıklar	45.982.962.019	14.108.371.309		(10.575.685.204)		49.515.648.124
Kısa vadeli yükümlülükler	1.292.638.401	1.071.175.066		(1.127.304.565)		1.236.508.902
Uzun vadeli yükümlülükler	8.741.165.332	2.176.393.160		-		10.917.558.492
Özkaynaklar	35.949.158.286	10.860.803.083		(9.448.380.639)		37.361.580.730
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	35.949.158.286	10.860.803.083		(18.939.115.973)		27.870.845.396
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-		9.490.735.334		9.490.735.334
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar	45.982.962.019	14.108.371.309		(10.575.685.204)		49.515.648.124

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2025	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	4.194.891.811	359.996.016	(524.743.518)	4.030.144.309
Satışların maliyeti (-)	(1.404.609.005)	(185.987.384)	398.016.704	(1.192.579.685)
Brüt kar	2.790.282.806	174.008.632	(126.726.814)	2.837.564.624

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

31.Ara.24	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	3.996.259.277	285.072.478	(3.527.244.027)	754.087.728
Duran varlıklar	36.621.294.142	12.451.476.442	(6.197.737.592)	42.875.032.992
Toplam varlıklar	40.617.553.419	12.736.548.920	(9.724.981.619)	43.629.120.720
Kısa vadeli yükümlülükler	2.357.088.689	1.080.747.759	(679.882.823)	2.757.953.625
Uzun vadeli yükümlülükler	6.642.941.394	1.833.087.410	-	8.476.028.804
Özkaynaklar	31.617.523.336	9.822.713.751	(9.045.098.796)	32.395.138.291
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	31.617.523.336	9.822.713.751	(16.603.619.049)	24.836.618.038
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	7.558.520.253	7.558.520.253
Toplam yükümlükler ve özkaynaklar	40.617.553.419	12.736.548.920	(9.724.981.619)	43.629.120.720

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2024	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	1.108.742.700	561.806.796	(83.770)	1.670.465.726
Satışların maliyeti (-)	(364.878.339)	(233.867.830)	-	(598.746.169)
Brüt kar	743.864.361	327.938.966	(83.770)	1.071.719.557

6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	76.482	191.375
Banka	17.148.142	38.549.312
- Vadesiz mevduat	17.148.142	38.549.312
Hazır Değerler	-	-
	17.224.624	38.740.687

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Orijinal	TL	Orijinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
Avro	135.216	6.822.080	279.810	13.478.873
ABD Doları	22.198	951.457	12.136	561.447
Türk Lirası	9.451.087	9.451.087	24.700.367	24.700.367
Toplam		17.224.624		38.740.687

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hisse Senetleri	893.721.700	-
- <i>Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</i>	893.721.700	-
Toplam	893.721.700	-

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilançoadaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	2025	Sahiplik oranı (%)	2024
Diğer menkul kıymetler(*)	0,76	1.254.114	0,76	1.254.114
Toplam	0,76	1.254.114	0,76	1.254.114

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

8 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-
- <i>Diğer Mali Borçlar</i>		-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	282.896.414	434.714.105
- <i>İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	-	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</i>	282.896.414	434.714.105
Uzun Vadeli Finansal Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	68.429.445	-
- <i>İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları</i>	68.429.445	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları</i>	-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	1.764.252	2.291.359
- <i>İlişkili Taraflara Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları</i>	-	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları</i>	1.764.252	2.291.359
Toplam	353.090.111	437.005.464

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Borçlanmalar	155.909.828	277.547.912
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	155.909.828	277.547.912
Uzun Vadeli Finansal Kiralama İşlemleri	245.797.852	-
- İlişkili Taraflara Finansal Kiralama İşlemleri	245.797.852	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Finansal Kiralama İşlemleri	-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	-	2.309.271
- İlişkili Taraflara Kiralama İşlemleri	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Kiralama İşlemleri	-	2.309.271
Toplam	401.707.680	279.857.183

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ilişkin detay liste aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri	60,6	TL	24.044.251	24.044.251
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.563.760	131.865.577
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	60,6	TL	153.743.158	153.743.158
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.617.601	129.153.256
Toplam				438.806.242

31 Aralık 2024	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredileri	60,6	TL	145.039.470	145.039.470
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.750.763	132.508.442
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	60,6	TL	195.994.440	195.994.440
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	4.955.618	238.719.665
Toplam				712.262.017

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıla kadar	282.896.414	434.714.105
1 - 5 yıl	155.909.828	277.547.912
Toplam	438.806.242	712.262.017

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	Nakit Girişleri	Anapara Ödemesi	Yabancı Para Çevrim Farkı	Net Parasal Kazanç / Kayıp Etkisi (-)	31.12.2025
Krediler	712.262.017	-	(195.528.783)	90.176.306	(168.103.298)	438.806.242
Toplam	712.262.017	-	(195.528.783)	90.176.306	(168.103.298)	438.806.242

	1.01.2024	Nakit Girişleri	Anapara Ödemesi	Yabancı Para Çevrim Farkı	Net Parasal Kazanç / Kayıp Etkisi (-)	31.12.2024
Krediler	653.166.213	327.230.821	(130.542.604)	63.176.119	(200.768.532)	712.262.017
Toplam	653.166.213	327.230.821	(130.542.604)	63.176.119	(200.768.532)	712.262.017

9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	282.070.352	274.235.652
<i>Alıcılar</i>	282.070.352	274.235.652
<i>Alacak Senetleri</i>	-	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	2.947.894	3.879.141
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(2.947.894)	(3.879.141)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 38)	92.317.192	142.277.486
Toplam	374.387.544	416.513.138

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	(3.879.141)	(1.462.665)
Konusu kalmayan karşılıklar	15.718	748.308
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	915.529	449.589
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	(3.614.373)
Kapanış	(2.947.894)	(3.879.141)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	231.595.135	133.784.761
<i>Satıcılar</i>	214.853.100	110.100.845
<i>Borç senetleri</i>	16.742.035	23.683.916
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	46.040.004	7.702.626
Toplam	277.635.139	141.487.387

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Not 38)	418.384.339	-
Toplam	418.384.339	-

11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	526.016	225.789
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	322.954	225.789
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	203.062	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 38)	-	-
Toplam	526.016	225.789

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	984.282	1.288.350
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	984.282	1.288.350
Toplam	984.282	1.288.350

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	108.224.540	114.324.531
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	80.734.254	86.009.629
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	27.416.100	28.061.885
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	74.186	253.017
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	170.915.661	365.399.119
Toplam	279.140.201	479.723.650

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	34.760.073	28.252.805
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	34.760.073	28.252.805
Toplam	34.760.073	28.252.805

12- TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13 – STOKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Kısa Vadeli Stoklar</i>	3.078.601.326	39.162.366
Finansşehir Projesi (***)	-	39.162.366
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (****)	2.913.623.811	-
Sinpaş Merkez Plaza(**)	164.977.515	-
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>	718.756.184	3.411.945.111
Ankara Dikmen Okul Projesi (*****)	404.548.827	392.633.989
Pendik İş Modern Projesi (*)	314.207.357	-
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (****)	-	3.019.311.122
	3.797.357.510	3.451.107.477

(*) Doğu İstanbul, İstanbul İli Pendik İlçesi Şeyhli Mahallesinde kain, 10554 ada, 1 numaralı parselini teşkil eden arsa üzerinde İş Modern Pendik Projesini gerçekleştirmektedir.

(**) Sinpaş Merkez Plaza'nın 2. Ve 6. Katlarına ilişkin bağımsız bölümler stoklar altında sınıflandırılmıştır.

(***) 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.

(****) 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.

14- CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	51.551.720	225.402.681
Verilen sipariş avansları	41.375.203	218.292.277
Gelecek aylara ait giderler	10.176.517	7.110.404
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler (Not 38)	-	666.718
Toplam	51.551.720	226.069.399

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler bulunmamaktadır.

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	162.528.997	744.768.062
<i>Alınan sipariş avansları</i>	<i>162.528.997</i>	<i>16.572.562</i>
<i>Gelecek aylara ait gelirler (*)</i>	<i>-</i>	<i>728.195.500</i>
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (Not 38)	157.834.873	951.468.536
Toplam	320.363.870	1.696.236.598

(*) 2024 yılında, Sefaköy Boulevard projesine ilişkin ertelenmiş gelirlerinden oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ertelenmiş gelirler bulunmamaktadır.

16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	44.282.199.016	39.429.303.625
Toplam	44.282.199.016	39.429.303.625

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Birleşmeden Gelen	Yabancı Para Çevrim Farkları	Transfer	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2025
Neckermann Areal	6.561.420.597	-	-	365.262.411	-	-	736.687.008	7.663.370.016
Deposite Outlet Center	9.445.713.981	-	-	-	-	-	1.103.705.019	10.549.419.000
Çelik&Törün İş Merkezi	1.015.643.315	-	-	-	-	-	57.790.685	1.073.434.000
Çelik&Özer İş Merkezi	727.262.646	-	-	-	-	-	30.959.354	758.222.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	369.253.803	-	-	-	-	-	37.704.197	406.958.000
Deposite Sosyal Tesisleri	802.881.762	-	-	-	-	-	75.650.238	878.532.000
Kağıthane & Flat Ofis	662.600.527	-	-	-	-	-	75.168.473	737.769.000
Altınoran Starium AVM (*) (**)	957.752.256	798.425.268	-	-	-	-	132.206.476	1.888.384.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi (*)	593.046.961	-	-	-	-	-	46.218.039	639.265.000
İşmodern Ambarlı Projesi	1.236.683.807	-	-	-	-	-	137.547.193	1.374.231.000
Finansşehir Projesi (***)	-	78.024.917	-	-	-	-	7.883.083	85.908.000
Eyüp Flatofis	8.102.025.695	-	-	-	-	-	704.846.305	8.806.872.000
İş Modern İkitelli	3.171.818.241	-	-	-	-	-	312.626.759	3.484.445.000
Sinpaş Merkez Plaza	2.733.457.214	-	-	-	(164.977.515)	-	(27.945.699)	2.540.534.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	2.339.608.744	-	-	-	-	-	262.765.256	2.602.374.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	710.134.076	-	-	-	-	-	82.347.924	792.482.000
Toplam	39.429.303.625	876.450.185	-	365.262.411	(164.977.515)	-	3.776.160.310	44.282.199.016

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(*) 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. adına.

(**) 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.

(***) 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.

	1 Ocak 2024	İlaveler	Birleşmeden Gelen	Yabancı Para Çevrim Farkları	Transfer	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2024
Neckermann Areal	7.382.329.061	-	-	(1.588.573.537)	-	-	767.665.073	6.561.420.597
Deposite Outlet Center	8.348.705.892	-	-	-	-	-	1.097.008.089	9.445.713.981
Çelik&Törün İş Merkezi	974.403.570	-	-	-	-	-	41.239.745	1.015.643.315
Çelik&Özer İş Merkezi	634.124.858	-	-	-	-	-	93.137.788	727.262.646
Çelik&Tüzün İş Merkezi	352.937.776	-	-	-	-	-	16.316.027	369.253.803
Deposite Sosyal Tesisleri	776.899.804	-	-	-	-	-	25.981.958	802.881.762
Kağıthane & Flat Ofis	815.999.918	-	-	-	-	-	(153.399.391)	662.600.527
Altınoran Starium AVM (*)	904.367.311	-	-	-	-	-	53.384.945	957.752.256
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi (*)	941.426.432	-	-	-	-	-	(348.379.471)	593.046.961
İşmodern Ambarlı Projesi	1.170.291.552	-	-	-	221.212.204	-	(154.819.949)	1.236.683.807
Eyüp Flatofis	2.649.396.523	61.608.239	1.234.935.923	-	-	-	4.156.085.010	8.102.025.695
İş Modern İkitelli	2.152.868.539	-	104.510.427	-	-	-	914.439.275	3.171.818.241
Sinpaş Merkez Plaza	2.269.564.141	-	-	-	-	-	463.893.073	2.733.457.214
Çelik&Yenal İş Merkezi	1.819.676.604	-	-	-	-	-	519.932.140	2.339.608.744
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	650.174.048	2.154.361	-	-	-	-	57.805.667	710.134.076
Toplam	31.843.166.029	63.762.600	1.339.446.350	(1.588.573.537)	221.212.204	-	7.550.289.979	39.429.303.625

(*) 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. adına.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Pazar Yaklaşımı - Maliyet Yaklaşımı	17.02.2026	7.663.370.016
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	10.549.419.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.073.434.000
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	758.222.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	406.958.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	878.532.000
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	737.769.000
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	1.888.384.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Maliyet Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	639.265.000
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	8.806.872.000
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	3.484.445.000
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	2.540.534.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026	2.602.374.000
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	2.01.2026 - 5.01.2026	1.374.231.000
Finansşehir Projesi	Pazar Yaklaşımı - Gelir Yaklaşımı	5.01.2026	85.908.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	2.01.2026	792.482.000
Toplam			44.282.199.016

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Maliyet Yaklaşımı	27.01.2025	6.561.420.597
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	9.445.713.981
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	1.015.643.315
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	727.262.646
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	369.253.803
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	802.881.762
Kağıthane & Flat Ofis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	662.600.527
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	957.752.256
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	593.046.961
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	8.102.025.695
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	3.171.818.241
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	2.733.457.214
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	2.339.608.744
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı - Kira Değeri Analizi	8.01.2025	1.236.683.807
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	8.01.2025	710.134.076
Toplam			39.429.303.625

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 10.549.419.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.100.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.445.713.981 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.439.815.612 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 1.073.434.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.015.643.315 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

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

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 Çelik&Özer İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 758.222.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 727.262.646 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisleri'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 802.881.762 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 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 406.958.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 369.253.803 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Neckermann Areal

Neckermann Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,000 m²'dir. Toplam 288.922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. şirketine hazırlatılan 17 Şubat 2026 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 7.663.370.016 TL (152.396.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

Taşınmaz üzerinde, Ziraat Bank International AG tarafından EUR 47.500.000 ile T.C. Ziraat Bankası A.Ş. London Branch tarafından EUR 12.500.000 ipotek bulunmaktadır.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 27 Ocak 2025 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 6.561.420.597 TL (136.455.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 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 1.888.384.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 957.752.256 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Eğitim Tesis

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Huzur Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesis 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 Tesis'i'nin Maliyet Yaklaşım ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemlerine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 639.265.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Tesis'i'nin Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit akışı) yöntemlerine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 593.046.961 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 18 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 2 Ocak 2026 ve 5 Ocak 2026 tarihli raporlarına göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.374.231.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 10.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporlarına göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.236.683.807 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 13.089 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 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 662.600.527 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerin tamamını portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.806.872.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.102.025.695 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 196.338.492 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

İş Modern İkitelli

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 3.484.445.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 3.171.818.241 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza, 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.540.534.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.540.534.000 TL'dir.

Çelik & Yenal İş Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m² kapalı alana sahiptir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.602.374.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı (Kira Değeri Analizi) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.339.608.744 TL'dir.

Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'dan oluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 2 Ocak 2026 tarihli raporuna göre Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel'in Pazar Yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 792.482.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Focus Global Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2025 tarihli raporuna göre Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel'in Pazar Yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri 710.134.076TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1.01.2025	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2025
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	303.136	-	-	-	-	303.136
Demirbaşlar	42.351.822	2.075.951	1.492.736	-	-	45.920.509
Toplam	42.654.958	2.075.951	1.492.736	-	-	46.223.645
<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	303.136	-	-	-	-	303.136
Demirbaşlar	17.991.584	4.781.891	1.304.580	-	-	24.078.055
Toplam	18.294.720	4.781.891	1.304.580	-	-	24.381.191
Net Defter Değeri	24.360.238					21.842.454

	1.01.2024	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2024
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	303.136	-	-	-	-	303.136
Demirbaşlar	39.075.511	351.589	2.924.722	-	-	42.351.822
Toplam	39.378.647	351.589	2.924.722	-	-	42.654.958
<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	303.136	-	-	-	-	303.136
Demirbaşlar	10.635.190	4.488.168	2.868.226	-	-	17.991.584
Toplam	10.938.326	4.488.168	2.868.226	-	-	18.294.720
Net Defter Değeri	28.440.321					24.360.238

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup amortismanların gider yerlerine göre (Genel Yönetim Gideri) dağılımı Not.30'da verilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Binalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	5.896.690	9.466.037
Dönem Amortismanı (-)	(3.369.537)	(3.569.347)
İlave / (Azalış)	-	-
Dönem Sonu	2.527.153	5.896.690

20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet (Haklar)	1.752.169	-	-	1.752.169
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(767.305)	(109.054)	-	(876.359)
Toplam	984.864	(109.054)	-	875.810

	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Maliyet (Haklar)	1.752.169	-	-	1.752.169
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(678.391)	(88.914)	-	(767.305)
Toplam	1.073.778	(88.914)	-	984.864

Aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup itfa payı giderleri, gider yerlerine göre (Genel Yönetim Gideri) dağılımı **Not.30**'da verilmiştir.

21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	2.373.369	2.073.266
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	1.075.670	746.826
Toplam	3.449.039	2.820.092

22 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	5.805
-Dava Karşılığı	-	5.805
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	2.818.839	672.321
- İzin Karşılıkları	2.818.839	672.321
Toplam	2.818.839	678.126

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 2.947.894 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, dava karşılığı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2024

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 3.879.141 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 5.805 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2025</u>		<u>31 Aralık 2024</u>	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Verilen Teminat mektupları TL	8.052.488	8.052.488	10.535.508	10.535.508
Verilen İpotek TL	2.700.020.000	2.700.020.000	1.636.193.372	1.636.193.372
Verilen İpotek EUR	60.000.000	3.027.192.000	60.000.000	2.885.092.051
Toplam		5.735.264.488		4.531.820.931

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	5.735.264.488	4.531.820.931
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	-	-
iv) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	5.735.264.488	4.531.820.931

24 - TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

Grup'un dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli karşılıkları içerisinde yer alan Kıdem Tazminatı Karşılığı aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı karşılıkları	1.260.289	868.676
Toplam	1.260.289	868.676

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 64.948,77 TL (31 Aralık 2024: 61.068,38 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 61.068,38 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İskonto oranı	2,50%	1,90%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	80,00%	77,78%

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	868.676	1.919.913
Faiz Maliyeti	158.291	111.018
Cari Hizmet Maliyeti	568.636	264.934
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çık. Dolaysıyla Oluşan Kayıp	(116.246)	433.824
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	353.283	(175.125)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(205.022)	(590.131)
Ödenen Tazminatlar	(367.329)	(1.095.757)
31 Aralık	1.260.289	868.676

26 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenen vergi ve fonlar	24.973	298.317
Toplam	24.973	298.317

27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	71.130.414	32.841.117
Personel ve İş Avansları	40.794	236.915
Toplam	71.171.208	33.078.032

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28 – ÖZKAYNAK

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	41,67	1.354.125.000	41,67	21.666.000
Ayşe Sibel Çelik	15	487.500.000	15	7.800.000
Ahmet Çelik	7,5	243.750.000	7,5	3.900.000
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	7,5	243.750.000	7,5	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	121.875.000	3,75	1.950.000
Diğer	24,58	799.000.000	24,58	12.784.000
Toplam	100	3.250.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Pay senedi ihraç primleri	33.660.239	33.660.239
Toplam	33.660.239	33.660.239

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	1.672.910.871	1.067.684.049
Toplam	1.672.910.871	1.067.684.049

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşmaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2025 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (2.483.858) TL (2024: (2.236.560) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır.

SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(2.483.858)	(2.236.560)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	1.113.661.386	692.334.664
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	650.877.627	661.804.878
Toplam	1.762.055.155	1.351.902.982

Geçmiş Yıl Karları diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket'in dönem sonları itibarıyla Geçmiş Yıl Kar/Zararları aşağıda açıklanmıştır.

Hesap Adı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Olağanüstü Yedekler	5.130.918.644	10.600.882.575
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	12.682.566.640	9.130.835.003
Toplam	17.813.485.284	19.731.717.578

Ana Ortaklık Dışı Paylar / Ana Ortaklık Dışı Kar Zarar

Bilanço	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	9.490.735.334	7.558.520.253
Toplam	9.490.735.334	7.558.520.253

Gelir Tablosu	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	686.248.640	2.183.336.675
Toplam	686.248.640	2.183.336.675

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kontrol Gücü Olmayan Payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Açılış Bakiyesi	7.558.520.253	1.067.271.351
Dönem Karından Pay	686.248.640	2.183.336.675
Diğer Artış / (Azalış)	1.245.966.441	4.307.912.227
Kapanış Bakiyesi	9.490.735.334	7.558.520.253

29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Hasılat		
Kira gelirleri	1.390.641.597	1.368.915.508
Satış gelirleri	2.639.502.712	301.550.218
Toplam	4.030.144.309	1.670.465.726
	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Maliyet		
Kira maliyetleri	(615.674.325)	(422.585.592)
Satış maliyetleri	(576.905.360)	(176.160.577)
Toplam	(1.192.579.685)	(598.746.169)
Brüt Kar	2.837.564.624	1.071.719.557

30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(91.142.434)	(88.164.172)
Vergi, resim ve harç giderleri (**)	(22.099.283)	(6.944.608)
Danışmanlık ve Proje Giderleri	(20.421.984)	(15.778.047)
Bağış ve yardım giderleri	(14.608.530)	(14.152.547)
Bakım ve onarım giderleri	(9.253.575)	(7.360.801)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(8.935.351)	(6.836.027)
Kira giderleri (*)	(4.904.303)	(5.405.065)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.131.825)	(6.614.351)
Diğer	(10.075.354)	(12.087.803)
Toplam	(184.572.639)	(163.343.421)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Vergi, resim ve harç giderlerinin büyük bir bölümü iç kaynaklardan sermaye arttırımı kapsamında ödenen SPK harçlarından oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Reklam giderleri	(3.566.208)	(3.364.879)
Toplam	(3.566.208)	(3.364.879)

31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personel giderleri	(91.142.434)	(88.164.172)
Vergi, resim ve harç giderleri (**)	(22.099.283)	(6.944.608)
Danışmanlık ve Proje Giderleri	(20.421.984)	(15.778.047)
Bağış ve yardım giderleri	(14.608.530)	(14.152.547)
Bakım ve onarım giderleri	(9.253.575)	(7.360.801)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(8.935.351)	(6.836.027)
Kira giderleri (*)	(4.904.303)	(5.405.065)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.131.825)	(6.614.351)
Reklam giderleri	(3.566.208)	(3.364.879)
Diğer	(10.075.354)	(12.087.803)
Toplam	(188.138.847)	(166.708.300)

(*) TFRS 16 kapsamına dahil olmayan kiralama giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Vergi, resim ve harç giderlerinin büyük bir bölümü iç kaynaklardan sermaye arttırımı kapsamında ödenen SPK harçlarından oluşmaktadır.

32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	210.903	20.017
Diğer Gelirler (*)	2.225.935	16.615.842
Toplam	2.436.838	16.635.859

(*) Diğer gelirler masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Karşılık Giderleri	(87.228.386)	(3.141.672)
Diğer Giderler (*)	(15.705.512)	(18.081.259)
Toplam	(102.933.898)	(21.222.931)

(*) Diğer giderlerin büyük bir kısmı yansıtma faturalarından oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gerçeğe Uygun Değer Kazançları / (Kayıpları)	143.704.150	-
Toplam	143.704.150	-

34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

Finansal gelirler / giderler net	01 Ocak 2025	01 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz gelirleri / (giderleri) net	(148.290.445)	(202.881.230)
Kur farkı gelirleri / (giderleri) net	117.518.143	31.623.494
Toplam	(30.772.302)	(171.257.736)

35- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

36 – GELİR VERGİLERİ

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

Türkiye’de kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilerek, vergi yasalarında yer alan istisnaların indirilerek bulunacak yasal vergi matrahına uygulanan kurumlar vergisi genel oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %20 olarak uygulanmaktaydı. Ancak, 15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; 1 Ekim 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumlar vergisinde uygulanan genel oran %20’den %25’e çıkarılmıştır. Dolayısıyla Grup, 2023 yılına ait dönem vergisi hesaplamasında %32 - %30 - %25 vergi oranını kullanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Söz konusu değişiklik kapsamında, 31 Aralık 2023 tarihinden sonraki dönemlerde; Grup'un Türkiye'de ve Almanya'da faaliyet gösteren şirketleri için yürürlükteki kurumlar vergisi oranları dikkate alınarak ertelenmiş vergi hesaplamasında kullanılan oranlar aşağıdaki gibidir:

- Ana Şirket: %30
- Bağlı Ortaklıklar: %25
- Yabancı Bağlı Ortaklıklar: %32

Ertelenmiş vergi varlıkları, ilgili geçici farkların kullanılmasına imkân verecek düzeyde gelecekte vergilendirilebilir kâr elde edilmesinin muhtemel olması halinde kayda alınmakta; her raporlama döneminde bu varsayımlar gözden geçirilmektedir.

Ertelenmiş vergi tutarları, aynı vergi otoritesine tabi olmaları ve cari vergi varlıkları ile cari vergi yükümlülüklerinin netleştirilmesine ilişkin yasal bir hakkın bulunması halinde netleştirilerek finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkullerinin (taşınmazlarının) kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %75’lik kısmı kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, 7061 sayılı kanunla yapılan değişikliklerle bu oran taşınmazlar açısından %75’ten %50’ye indirilmiş ve 2018 yılından itibaren hazırlanacak vergi beyannamelerinde bu oran %50 olarak kullanılmaktadır.

Ayrıca yapılan değişikliklerle, 15 Temmuz 2023 itibarıyla; 5520 sayılı Kanunda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

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

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

Grup’un vergi gideri (veya geliri) cari dönem kurumlar vergisi gideri ile ertelenmiş vergi giderinden (veya geliri) oluşmaktadır.

Hesap Adı	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	-	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(2.608.168.709)	(2.892.837.166)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(2.608.168.709)	(2.892.837.166)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2025	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2024	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2025	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere, Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	33.460.157.163	29.445.042.711	(9.408.322.319)	(8.279.352.998)
Stoklara İlişkin Düzeltmeler	1.803.468.091	266.964.550	(507.098.906)	75.065.055
Ertelenmiş Gelirlere İlişkin Düzeltmeler	406.650.473	127.720.767	(121.995.142)	36.715.205
Peşin Ödenen Giderlere İlişkin Düzeltmeler	3.102.750	14.745.031	(930.825)	(4.423.509)
Banka Kredilerine İlişkin Düzeltmeler	3.961.600	13.803.088	1.188.480	4.140.927
TFRS 16 Kapsamındaki Düzeltmeler	762.900	1.555.272	(228.870)	(388.818)
Şüpheli Ticari Alacak Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	2.761.333	3.614.373	828.400	1.084.312
Kıdem Tazminatı Karşılığına İlişkin Düzeltme	1.137.913	755.220	(341.374)	(226.565)
İzin Karşılıklarına İlişkin Düzeltmeler	2.021.917	672.321	606.575	201.696
Diğer	84.627.277	452.726	(25.152.130)	134.555
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(10.061.446.111)	(8.167.050.140)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(8.167.050.140)	(3.495.996.147)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(2.608.168.709)	(2.892.837.166)
Özkaynakta Muhasebeleştirilen Ertelenmiş Vergi	105.985	(52.538)
Geçmiş Yıl Kar Zararlarında Muhasebeleştirilen(*)	-	(2.185.814.164)
Net Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	713.666.753	407.649.875
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(10.061.446.111)	(8.167.050.140)

(*) Geçmiş yıllar kar/zararında 2.7 Önemli muhasebe politikalarının özeti bölümünde açıkladığı üzere, vergi mevzuatından kaynaklanan değişiklik sebebiyle ertelenmiş vergi hesaplanmış olup, tutarın geçmiş dönemlerle ilgili olan kısmı geçmiş yıllar kar/zararları hesabında muhasebeleştirilmiştir.

37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kazanç tutarı, ana ortaklığa ait net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2025 31 Aralık 2025	01 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Net dönem karı	3.338.733.847	2.599.653.190
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	3.250.000.000	3.250.000.000
Pay başına kazanç	1,0273	0,7999

38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2025	31.12.2024
Mikron-S Mikronize Mineral Endüstrisi ve Tic.A.Ş.	-	386.064
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	90.814.015	118.070.080
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	460.843	365.493
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.042.334	-
Seranit Granit Seramik San.ve Ticaret A.Ş.	-	23.442.405
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	9.504
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	-	3.940
Toplam	92.317.192	142.277.486

(*) Mülk Gayrimenkul, Grup'un sahip olduğu Deposit Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi, İş modern Ambarlı Ticari Alanları ve Deposit Sosyal Tesisleri'nin işletmeciliğini yapmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2025	31.12.2024
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	2.175.004	1.316.124
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	60.472
Giyimsan Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	346.425	-
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	65.600	-
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	5.485.178	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	200.532	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(*)	37.767.265	6.326.030
Toplam	46.040.004	7.702.626

(*) Sinpaş GYO, satınalma, üretim, planlama, reklam ve pazarlama departman desteği sağlamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2025	31.12.2024
Ayşe Sibel Çelik	415.202	543.468
Avni Çelik	89.671.385	278.926.786
Ahmet Çelik	80.517.673	85.521.265
Şenay Çelik	103.800	135.866
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	271.734
Toplam	170.915.661	365.399.119

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2025	31.12.2024
Arı Finansal Kiralama	157.834.873	781.753.404
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	-	169.715.132
Toplam	157.834.873	951.468.536

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	31.12.2025	31.12.2024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	418.384.339	-
Toplam	418.384.339	-

İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31.12.2025	31.12.2024
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	-	666.718
Toplam	-	666.718

İlişkili taraflardan alımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arı Finansal Kiralama	50.513.791	1.078.419
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	114.807.922	74.965.423
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	26.536.043	2.416.834
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	2.869.582	6.937.266
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	675.364	18.112.176
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	104.429	-
Güney Ege Otel İşletmeleri Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.	33.555	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	19.198	-
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	268.170
Muhafaza Sigorta Acenteliği A.Ş.	11.225.413	-
Toplam	206.785.297	103.778.288

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arı Finansal Kiralama	740.806.172	331.886.554
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	1.029.709.995	785.154.708
Giyimsan Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	713.350	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.271.195	2.971.139
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	223.719	1.154.414
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	101.811	607.414
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.754	60.015
Toplam	1.772.827.996	1.121.834.244

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Üst yönetime sağlanan faydalar	4.930.000	3.887.502
Toplam	4.930.000	3.887.502

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

39 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

Grup'un sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 28. notta açıklanan çıkarılmış sermaye ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Grup'un sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Grup sermayeyi Borç / Toplam Sermaye oranını kullanarak izler Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir.) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	12.154.067.394	11.233.982.429
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(17.224.624)	(38.740.687)
Net borç	12.136.842.770	11.195.241.742
Toplam öz sermaye	37.361.580.730	32.395.138.291
Toplam sermaye	49.498.423.500	43.590.380.033
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	24,52%	25,68%

Grup'un özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Grup'un spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

(b) Önemli muhasebe politikaları

Grup'un finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Faaliyetleri nedeniyle Grup, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Şirket ayrıca Finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Grup düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari yılda Grup'un maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneyle göre bir değişiklik olmamıştır.

(d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Grup, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

Grup, esas olarak döviz tevdiat olarak mevduatlarını değerlendirdiğinden, döviz cinsinden alacak ve borçları bulunduğundan kur değişimlerinden değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup 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	17.832	22.198	-	-	1.851.139
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	17.832	22.198	-	-	1.851.139
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(3.313.052)	(5.429)	-	-	(167.386.774)
Ticari Borçlar	(1.680)	-	-	-	(84.761)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(3.311.372)	(5.429)	-	-	(167.302.013)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	(15.329)	-	-	(657.036)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	(15.329)	-	-	(657.036)
Toplam Yükümlülükler	(3.313.052)	(20.758)	-	-	(168.043.810)
Net bilanço pozisyonu	(3.295.220)	1.440	-	-	(166.192.671)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup 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	30.304	12.259	945	1.800	2.104.033
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	30.304	12.259	945	1.800	2.104.033
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(273.618.945)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(273.618.945)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	(27.329)	-	-	(1.264.303)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	(27.329)	-	-	(1.264.303)
Toplam Yükümlülükler	(5.680.098)	(27.329)	-	-	(274.883.248)
Net bilanço pozisyonu	(5.649.794)	(15.070)	945	1.800	(272.779.215)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2025	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.172	(6.172)	6.172	(6.172)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	6.172	(6.172)	6.172	(6.172)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(16.625.439)	16.625.439	(16.625.439)	16.625.439
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(16.625.439)	16.625.439	(16.625.439)	16.625.439
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	(16.619.267)	16.619.267	(16.619.267)	16.619.267

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(27.216.032)	27.216.032	(27.216.032)	27.216.032
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(27.216.032)	27.216.032	(27.216.032)	27.216.032
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(69.605)	69.605	(69.605)	69.605
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(69.605)	69.605	(69.605)	69.605
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	5.501	(5.501)	5.501	(5.501)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	5.501	(5.501)	5.501	(5.501)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	2.214	(2.214)	2.214	(2.214)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR Net Etki	2.214	(2.214)	2.214	(2.214)
Toplam Net Etki	(27.277.922)	27.277.922	(27.277.922)	27.277.922

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Grup, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Grup'un sabit ve değişken faizli finansal borçları ile ilgili yükümlülüklerine Not.8'de, Sabit ve değişken faizli varlıklarına (mevduat v.b.) Not.6'da yer verilmiştir.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.Aralık 2025	31.Aralık 2024
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	438.806.242	712.262.017
Değişken Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araca sahip olmadığı için herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Grup'un aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

(g) Kredi Riski ve Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket'in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (Not.10)

Grup müşterileri üzerinde etkili bir kontrol sistemi kurmuştur. Bu işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır. Şirket'in önemli tutarlarda az sayıda müşteri yerine, çok sayıda müşteriden alacaklı olması nedeniyle önemli bir ticari alacak riski bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2025	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	92.317.192	282.070.352	-	1.510.298	6,7	17.224.624	3
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	92.317.192	282.070.352	-	1.510.298	6,7	17.224.624	3
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-		-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.947.894	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(2.947.894)	-	-	10-11	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-		-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-		-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	142.277.486	274.235.652	-	1.514.139	6,7	38.740.687	3
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	142.277.486	274.235.652	-	1.514.139	6,7	38.740.687	3
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-		-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-		-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	3.879.141	-	-	6	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(3.879.141)	-	-	6	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-		-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-		-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-		-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Alacaklara ilişkin değer düşüklüğü çalışmasında yapılan yaşlandırma çalışmalarından ve Grup Yönetimi'nin alacakların tahsil edilebilirliğine ilişkin öngörülerinden faydalanılmıştır.

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlığı bulunmamaktadır.

(h) Likidite risk yönetimi

Grup, nakit akışlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

Likidite riski tabloları

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

31.12.2025

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.450.490.246	1.941.762.400	682.104.933	252.113.804	1.007.543.663	-
Banka Kredileri	438.806.242	505.784.970	82.449.487	244.756.620	178.578.863	-
Kiralama İşlemleri	1.764.252	1.977.217	620.033	1.357.184	-	-
Ticari Borçlar	696.019.478	1.120.099.939	285.135.139	6.000.000	828.964.800	-
Diğer Borçlar	313.900.274	313.900.274	313.900.274	-	-	-

31.12.2024

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.366.326.489	1.602.670.668	742.435.018	292.299.793	567.935.857	-
Banka Kredileri	712.262.017	947.372.497	92.159.600	289.865.065	565.347.832	-
Kiralama İşlemleri	4.600.630	5.834.329	811.576	2.434.728	2.588.025	-
Ticari Borçlar	141.487.387	141.487.387	141.487.387	-	-	-
Diğer Borçlar	507.976.455	507.976.455	507.976.455	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

40 - FİNANSAL ARAÇLAR

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 Grup'un 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 gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir 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:

31 Aralık 2025	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	893.721.700	-	-	893.721.700
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	44.282.199.016	-	44.282.199.016
Toplam	893.721.700	44.282.199.016	-	45.175.920.716

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	39.429.303.625	-	39.429.303.625
Toplam	-	39.429.303.625	-	39.429.303.625

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden Pazar yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

41 - BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 1.300.000 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.439.816 TL)

42 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

PARASAL OLMAYAN KALEMLER	2025	2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(3.034.915.926)	(414.136.946)
Peşin Ödenmiş Giderler	(8.163.871)	15.144.536
Ertelenmiş Gelirler	(116.563.070)	(127.720.767)
Finansal Yatırımlar	(1.658.864.777)	(703.891.991)
Maddi Duran Varlıklar	4.077.745	5.573.954
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	170.602	271.581
Kullanım Hakkı Varlıkları	(300.575)	1.576.488
Stoklar	675.950.281	20.478.872
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.815.899.350	8.281.006.033
Paylara İlişkin Primler	(7.944.264)	(10.346.397)
Sermaye	486.482.211	182.283.371
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(145.267.492)	(8.852.407)
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	(1.526.253.503)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	527.858	725.149
Ertelenmiş Vergi	(732.870.574)	(508.794.932)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(3.821.795.847)	(7.561.590.436)
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	3.230.046.247	(189.492.451)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)	195.130.321	(603.629.397)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

43- RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

44 - FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLARI

Bulunmamaktadır.

45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	1.033.550	1.720.691
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)	21.175.165.934	18.953.260.666
C	İştirakler	Md.24/(b)	3.164.607.856	3.164.607.856
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1.107.010.872	1.034.433.093
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	25.447.818.212	23.154.022.306
E	Finansal Borçlar	Md.31	177.787.409	341.033.909
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	1.764.252	4.600.630
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	170.915.661	365.399.119
İ	Özkaynaklar	Md.31	19.973.385.148	17.709.419.500
	Diğer Kaynaklar		5.123.965.742	4.733.569.148
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	25.447.818.212	23.154.022.306

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (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)	1.033.550	1.720.691
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	1.450.364.209
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)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

45 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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	83,21%	81,86%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	12,44%	13,68%
(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	13,81%	12,20%
(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%	0,01%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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.



Merkez, Merkez Mah. Ayazma Cad.
Papirus Plaza No:37 Kat:6
34406 Kağıthane/İstanbul
Tel.: +90 212 951 02 47
Fax: +90 212 951 02 48
www.arsendenetim.com