

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-3
ARA DÖNEM KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	4
ARA DÖNEM KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	5
ARA DÖNEM KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	6
ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR..	6-32
NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	9
NOT 3 - ÖZKAYNAKLAR	16
NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER	17
NOT 5 - STOKLAR.....	20
NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	25
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ	26
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	27
NOT 10 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	29
NOT 11 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	30

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari dönem 30.Eyl.22	Önceki dönem 31.Ara.21
Dönen Varlıklar			
Nakit Ve Nakit Benzerleri	4	9.756.406	541.534.830
Finansal Yatırımlar		-	-
Ticari Alacaklar		98.150.277	91.763.534
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		31.150.199	21.825.213
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		67.000.078	69.938.321
Diğer Alacaklar		4.414.638	2.282.396
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		1.965.811	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.448.827	2.282.396
Stoklar		-	-
Peşin Ödenmiş Giderler		26.722.586	17.393.148
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	463.745
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		26.722.586	16.929.403
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	4.675
Diğer Dönen Varlıklar		65.056.710	76.601.219
ARA TOPLAM		204.100.617	729.579.802
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		204.100.617	729.579.802
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		-	420.875
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	420.875
Diğer Alacaklar		4.385	-
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		4.385	-
Stoklar	5	385.756.464	384.904.113
Finansal Yatırımlar		96.000	96.000
Özkaynak Yöntemi İle Değerlenen Finansal Yatırımlar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	4.433.534.686	4.123.472.036
Maddi Duran Varlıklar		4.307.126	2.982.155
Kullanım Hakkı Varlıkları		126.863	1.014.275
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.698	31.267
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.698	31.267
Peşin Ödenmiş Giderler		390.166	16.038
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		4.824.244.388	4.512.936.759
TOPLAM VARLIKLAR		5.028.345.005	5.242.516.561

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari dönem 30.Eyl.22	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31.Ara.21
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4	312.862.850	335.511.464
-İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	2.314.004
-İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		312.862.850	333.197.460
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		80.314	93.129
Ticari Borçlar		161.538.452	27.228.746
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		1.097.367	3.368.772
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		160.441.085	23.859.974
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		347.166	390.320
Diğer Borçlar	4	354.803.476	358.889.622
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		331.692.392	340.345.332
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		23.111.084	18.544.290
Ertelenmiş Gelirler		209.801.317	89.249.743
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler		174.876.205	2.818.851
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		34.925.112	86.430.892
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		108.487	358.882.095
Kısa Vadeli Karşılıklar		636.197	1.446.702
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		408.397	151.856
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		227.800	1.294.846
ARA TOPLAM		1.040.178.259	1.171.691.821
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.040.178.259	1.171.691.821
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	257.571.272	537.715.471
-İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		257.571.272	537.715.471
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		60.566	937.688
Diğer Borçlar	4	3.306.361	2.492.836
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		3.306.361	2.492.836
Ertelenmiş Gelirler		-	420.883
Uzun Vadeli Karşılıklar		544.998	295.411
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		544.998	295.411
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		621.066.925	535.496.845
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		882.550.122	1.077.359.134
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.911.085.620	2.829.486.431
Ödenmiş Sermaye		52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler		2.092.708	2.092.708
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs Veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)		(142.939.750)	(142.939.750)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Ve Giderler		(195.066)	(47.524)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler Ve Giderler		1.689.045.997	1.230.709.781
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		1.682.325.402	1.009.968.672
Net Dönem Karı / (Zararı)		(376.589.485)	672.356.730
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		194.531.004	163.979.175
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.105.616.624	2.993.465.606
TOPLAM KAYNAKLAR		5.028.345.005	5.242.516.561

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01 OCAK - 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
Dipnot	01.01.2022 30.09.2022	01.07.2022 30.09.2022	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.06.2021
Hasılat	301.240.444	115.104.300	259.358.786	73.893.119
Satışların Maliyeti (-)	(94.542.599)	(15.131.364)	(154.916.356)	(49.556.499)
BRÜT KAR / (ZARAR)	206.697.845	99.972.936	104.442.430	24.336.620
Genel Yönetim Giderleri (-)	(105.369.716)	(87.621.430)	(16.046.069)	(5.776.691)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	(1.642.147)	(1.213.799)	(1.657.782)	(309.626)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	41.676.132	21.003.302	17.349.616	10.284.766
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(462.984.563)	(43.546.809)	(5.795.183)	(14.727.536)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)	(321.622.449)	(11.405.800)	98.293.012	13.807.533
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ				
FAALİYET KAR/(ZARARI)	(321.622.449)	(11.405.800)	98.293.012	13.807.533
Finansman Gelirleri	6.511.484	(78.051.457)	492.926	10.899
Finansman Giderleri (-)	(49.476.163)	(3.068.072)	(115.729.716)	(24.943.398)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ				
KARI / (ZARARI)	(364.587.128)	(92.525.329)	(16.943.778)	(11.124.966)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)	(13.004.009)	(4.205.796)	(4.110.473)	(1.956.406)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	-	-	(2.602.164)	(825.793)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	(13.004.009)	(4.205.796)	(1.508.309)	(1.130.613)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI /				
(ZARARI)	(377.591.137)	(96.731.125)	(21.054.251)	(13.081.372)
DÖNEM KARI / (ZARARI)	(377.591.137)	(96.731.125)	(21.054.251)	(13.081.372)
Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	(1.001.652)	(1.552.754)	332.253	(242.046)
Ana Ortaklık Payları	(376.589.485)	(95.178.371)	(21.386.504)	(12.839.326)
Pay Başına Kazanç				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	8 (7,2421)	(1,8304)	(0,4113)	(0,2469)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar				
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm				
Kazançları/Kayıpları	(147.542)	7.523	(100.403)	1.420
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar				
Yabancı Para Çevrim Farkları	489.889.697	51.887.462	187.244.317	(7.823.788)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)	489.742.155	51.894.985	187.143.914	(7.822.368)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	112.151.018	(44.836.140)	166.089.663	(20.903.740)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	30.551.829	720.495	11.566.912	(711.473)
Ana Ortaklık Payları	81.599.189	(45.556.635)	154.522.751	(20.192.267)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM
TABLOSU

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

			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler								
Sınırlı Denetimden Geçmemiş		Paylara İlişkin Primler	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kar Payı Avansı	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
01 Ocak 2021	Sermaye	2.092.708	-	14.295	272.452.453	(40.389.172)	5.345.814	405.703.676	903.633.477	1.600.853.251	86.575.350	1.687.428.601
Dönem başı itibariyle	52.000.000	2.092.708	-	14.295	272.452.453	(40.389.172)	5.345.814	405.703.676	903.633.477	1.600.853.251	86.575.350	1.687.428.601
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	(717.151.549)	-	-	-	-	-	-	(717.151.549)	-	(717.151.549)
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	903.633.477	(903.633.477)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	(100.403)	176.009.658	-	-	-	(21.386.504)	154.522.751	11.566.912	166.089.663
- Net Dönem Kar Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.386.504)	(21.386.504)	332.253	(21.054.251)
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	(100.403)	176.009.658	-	-	-	-	175.909.255	11.234.659	187.143.914
30 Eylül 2021	52.000.000	2.092.708	(717.151.549)	(86.108)	448.462.111	(40.389.172)	5.345.814	1.309.337.153	(21.386.504)	1.038.224.453	98.142.262	1.136.366.715
			Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler								
Sınırlı Denetimden Geçmemiş		Paylara İlişkin Primler	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam
01 Ocak 2022	Sermaye	2.092.708	(142.939.750)	(47.524)	1.230.709.781	-	5.345.814	1.009.968.672	672.356.730	2.829.486.431	163.979.175	2.993.465.606
Dönem başı itibariyle	52.000.000	2.092.708	(142.939.750)	(47.524)	1.230.709.781	-	5.345.814	1.009.968.672	672.356.730	2.829.486.431	163.979.175	2.993.465.606
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	672.356.730	(672.356.730)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	(147.542)	458.336.216	-	-	-	(376.589.485)	81.599.189	30.551.829	112.151.018
- Net Dönem Kar Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	(376.589.485)	(376.589.485)	(1.001.652)	(377.591.137)
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	(147.542)	458.336.216	-	-	-	-	458.188.674	31.553.481	489.742.155
30 Eylül 2022	52.000.000	2.092.708	(142.939.750)	(195.066)	1.689.045.997	-	5.345.814	1.682.325.402	(376.589.485)	2.911.085.620	194.531.004	3.105.616.624

Takip eden açıklama ve notlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01 OCAK - 30 EYLÜL 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem Dipnot 30.09.2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2021 30.09.2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(153.465.104)	1.384.770.528
Dönem karı/(zararı)	(377.591.137)	(21.054.251)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	334.733.685	201.763.958
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	296.144.088	176.009.658
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	49.476.163	23.865.948
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	(6.511.484)	(492.926)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(17.705.199)	(1.769.357)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	326.108	40.162
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	13.004.009	4.110.473
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	261.165.290	1.180.780.699
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	1.216.066.500
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	9.418.172	(68.463.010)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(3.876.693)	(355.856)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(852.351)	37.355.318
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11.739.331	(190.346.008)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	134.309.706	167.456.774
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(9.703.566)	83.878.029
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	120.130.691	(64.811.048)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	218.307.838	1.361.490.406
Ödenen kıdem tazminatı	-	(236.349)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(371.772.942)	23.516.471
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(7.136.791)	(590.864.520)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(98.291)	(195.627.505)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(7.038.500)	(395.237.015)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	-
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(371.176.529)	(758.877.165)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	25.000.000	60.453.108
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)	-	(717.151.549)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(354.979.515)	(78.249.941)
Ödenen faizler	(41.125.014)	(23.865.948)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(72.000)	(62.835)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(531.778.424)	35.028.843
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(531.778.424)	35.028.843
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 541.534.830	36.463.678
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4 9.756.406	71.492.521

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 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 %53,94'üne sahip olan Avni Çelik'tir. Şirket'in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 17'dir (31 Aralık 2021: 11).

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %15,79'u Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım"), 2 Aralık 2013 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in amacı ve konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2014/12 sayılı bülteninde yer alan i-SPK 48.2 sayılı ilke kararı kapsamında Almanya'da kurulu olan Oswe Real Estate GmbH şirketine iştirak etmektir.

Servet GYO, Şirket'e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket'in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO'nun Deks Yatırım'daki ortaklık payı %67,60'a yükselmiştir.

24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul'da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL'ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %77,29'a yükselmiştir. 15 Kasım 2019 tarihinde DEKS Yatırım A.Ş.'nin diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH'ın sahibi oldukları toplam 2.963.863,64 adet 2.963.863,64 TL nominal bedelli DEKS Yatırım A.Ş. hissesinin tamamı satın alınmış, Deks Yatırım sermayesini temsil eden payların % 100'ne sahip olunmuştur.

Şirket, 21 Nisan 2020 tarihi itibarıyla, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Deks Yatırım A.Ş. ile "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemine ilişkin İstanbul Ticaret Odasına yaptığı başvuru olumlu sonuçlanmış olup, tescil işlemi tamamlanmıştır. Bu işlem neticesinde Deks Yatırım A.Ş. tüm borç ve alacakları ile birlikte kül halinde şirketimize devrolmuştur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 107.604 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Deks Yatırım, Şirket'e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

Şirket, 21 Nisan 2020 tarihi itibarıyla, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Deks Yatırım A.Ş. ile "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemine ilişkin İstanbul Ticaret Odasına yaptığı başvuru olumlu sonuçlanmış olup, tescil işlemi tamamlanmıştır. Bu işlem neticesinde Deks Yatırım A.Ş. tüm borç ve alacakları ile birlikte küll halinde şirketimize devrolmuştur. Bu nedenle Oswe'nin sermayesini temsil eden payların % 94'üne doğrudan sahip olunmuştur.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 12'dir (31 Aralık 2021: 12).

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

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili hükümleri çerçevesinde Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret Anonim Şirketi'nin kısmi bölünmesi suretiyle devredilen varlık ve yükümlülükler karşılığında 10.06.2021 tarihinde 2.250.000 TL sermaye ile kurulmuştur.

Şirket, 07.05.2021 tarih ve 2021/15 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile satın alınmasına karar verilen Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret Anonim Şirketi'nden kısmi bölünme yoluyla kurulacak Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin, Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16.08.2021 tarihli şirket değerlendirme raporunda Güney İstanbul paylarının toplam değeri 719.401.549 TL olarak takdir edilmiş olup; Güney İstanbul'un 2.250.000 TL olan sermayesini temsil eden paylarının tamamı 18.08.2021 tarihinde 719.401.549 TL bedelle satın alınmıştır. Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden payların % 100'ne sahiptir.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Grup'un, 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 ve %49 oranında sahip olduğu Deposit Sosyal Tesisi bulunmaktadır. Grup'un sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposit Outlet Center

Deposit Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi 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. Grup, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul ili Sancaktepe ilçesi 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. Grup, bu lojistik merkezinin %76'sına sahiptir.

Çelik&Özer İş Merkezi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi 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. Grup, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

Deposite Sosyal Tesis

Deposite Sosyal Tesis, İstanbul ili Başakşehir ilçesi 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 İlbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m2 kapalı alana sahiptir.

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlbahar 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 İlbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m2 kapalı alana sahiptir.

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.

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 SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 395.375.000 TL'dir.

İş Modern İkitelli (45 adet Bağımsız Bölüm)

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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 292.340.000 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 357.800.000 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 133.235.000 TL'dir.

NOT 2 - 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

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'na yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliği hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, KGK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi Avro'dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 17,9232 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 16,8196 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 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:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30 Eylül 2022

	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
OSWE Real Estate GmbH	%94	-	%6
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%100	-	-

31 Aralık 2021

	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
OSWE Real Estate GmbH	%94	-	%6
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%100	-	-

2.2 Muhasebe politikalarındaki 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 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.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

Grup'un ilişkide sunulan konsolide finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Grup'un 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

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

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

i) Kiralama Tanımı

Daha önce, 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 Grup artık, bir sözleşmenin kiralama işlemi içerip içermediğini yeni kiralama tanımına dayanarak değerlendirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

ii) Kiracı Olarak

Grup, binaları 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 konsolide finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri konsolide finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Grup, kira yükümlülüklerini ise "Borçlanmalar" içerisinde olacak şekilde konsolide 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 tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, Grup iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

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.

b) Geçiş

Daha önce, Grup, gayrimenkullerini TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır. Bunların, binalar ve taşıtlar yer almaktadır. Geçiş sırasında, TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralamalar için, kira yükümlülüğü, geri kalan kira ödemelerinin kiracının ilk uygulama tarihindeki alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş bugünkü değeri üzerinden ölçülmüştür.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.
- Grup, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralaması için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.
- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.
- Sözleşmenin, sözleşmeyi uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Grup yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar için, 1 Ocak 2019'daki kullanım hakkı varlığının ve kira yükümlülüğünün defter değeri, TFRS 16'nın uygulamaya başlamasından hemen önce TMS 17 uyarınca kiralanan varlığın ve kira yükümlülüğünün defter değeri üzerinden belirlenir.

2.3 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2 (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu Faz 2 değişiklikleri, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan hususları ele almaktadır. Faz 2 değişiklikleri, IBOR reformundan doğrudan etkilenen riskten korunma ilişkilerine belirli TMS 39 ve TFRS 9 riskten korunma muhasebesi gerekliliklerinin uygulanmasında geçici ek kolaylıklar sağlar.

TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler - TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi (1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir); Bu değişiklikler TFRS 17'nin uygulanma tarihini 2 yıl süreyle erteleyerek 1 Ocak 2023'e ertelemiştir. Bu değişiklikler, TFRS 4'teki TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasına ilişkin geçici muafiyetin belirlenmiş tarihini 1 Ocak 2023'e ertelemiştir.

TFRS 16 'Kiralamalar' - COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte); COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Eylül 2021'den 30 Eylül 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler; bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve’ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtmaktadır.

TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler; bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik; 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’, Aralık 2021’de değiştirildiği şekliyle; 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 3 - ÖZKAYNAKLAR

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 bulundurularak, 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

30 Eylül 2022	Türkiye	Almanya	Eliminasyon	Toplam
Dönen varlıklar	257.721.089	2.022.486.000	(2.076.106.472)	204.100.617
Duran varlıklar	4.337.802.025	1.677.554.884	(1.191.112.521)	4.824.244.388
Toplam varlıklar	4.595.523.114	3.700.040.884	(3.267.218.993)	5.028.345.005
Kısa vadeli yükümlülükler	1.214.431.583	131.317.974	(305.571.298)	1.040.178.259
Uzun vadeli yükümlülükler	2.070.446.605	583.062.452	(1.770.958.935)	882.550.122
Özkaynaklar	1.310.644.926	2.985.660.458	(1.190.688.760)	3.105.616.624
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.310.644.926	2.985.660.458	(1.385.219.764)	2.911.085.620
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	194.531.004	194.531.004
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	4.595.523.114	3.700.040.884	(3.267.218.993)	5.028.345.005

Bilanço

31 Aralık 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	717.535.767	2.032.881.361	(2.020.837.326)	729.579.802
Duran varlıklar	2.989.012.450	1.373.200.230	150.724.079	4.512.936.758
Toplam varlıklar	3.706.548.217	3.406.081.591	(1.870.113.247)	5.242.516.561
Kısa vadeli yükümlülükler	716.868.009	427.230.461	27.593.351	1.171.691.821
Uzun vadeli yükümlülükler	2.486.160.336	495.463.968	(1.904.265.170)	1.077.359.133
Özkaynaklar	503.519.872	2.483.387.158	6.558.576	2.993.465.606
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	503.519.872	2.483.387.158	(157.420.599)	2.829.486.431
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	163.979.175	163.979.175
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	3.706.548.217	3.406.081.587	(1.870.113.243)	5.242.516.561

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Hasılat ve Satışların Maliyeti

01 Ocak -30 Eylül 2022	Türkiye	Almanya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	204.443.217	96.797.227	-	301.240.444
Satışların maliyeti (-)	(92.903.308)	(1.639.291)	-	(94.542.599)
Brüt kar / (zarar)	111.539.909	95.157.936	-	206.697.845

01 Ocak -30 Eylül 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon	Toplam
Hasılat	192.056.236	56.258.671	11.043.879	259.358.786
Satışların maliyeti (-)	(116.647.366)	(37.468.362)	(800.628)	(154.916.356)
Brüt kar / (zarar)	75.408.870	18.790.309	10.243.251	104.442.430

NOT 4 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoju etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kasa	356.656	166.710
Banka	9.299.750	541.316.520
- Vadesiz mevduat	9.299.750	541.316.520
Kredi Kartı Sipleri	100.000	51.600
	9.756.406	541.534.830

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	9.299.750	541.534.830
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	9.299.750	541.534.830

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2022		31 Aralık 2021	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	324.628	5.868.950	25.370.959	384.370.031
İngiliz Sterlini	944	19.426	944	17.348
ABD Doları	126.549	2.338.372	1.786	24.024
Suudi Arabistan Riyali	1.800	8.770	1.800	6.521
Türk Lirası	1.520.888	1.520.888	157.116.906	157.116.906
Toplam		9.756.406		541.534.830

ii. Finansal Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	80.314	93.129
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	312.862.850	335.511.464
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	2.314.004
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	312.862.850	333.197.460
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	312.943.164	335.604.593
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	60.566	937.688
Uzun Vadeli Borçlanmalar	257.571.272	537.715.471
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	257.571.272	537.715.471
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	257.631.838	538.653.159
Toplam finansal borçlanmalar	570.575.002	874.257.752

Banka kredilerinin detayı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2022	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	16,93	TL	264.576.631	264.576.631
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.643.503	48.286.219
Uzun vadeli banka kredileri	16,93	TL	71.966.545	71.966.545
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	10.161.214	185.604.727
Toplam				570.434.122

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,34-16,93	TL	299.943.123	299.943.123
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	2.422.532	35.568.341
Uzun vadeli banka kredileri	4,34-16,93	TL	355.341.592	355.341.592
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	12.421.343	182.373.879
Toplam				873.226.935

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1 yıla kadar	312.862.850	335.511.464
1-5 yıl	257.571.272	537.715.471
Toplam	570.434.122	873.226.935

iii. Diğer Borçlar

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	23.111.084	18.544.290
Ödenecek vergi ve fonlar	3.006.461	2.735.619
Alınan depozito ve teminatlar	20.034.623	15.688.671
Diğer çeşitli borçlar	70.000	120.000
İlişkili taraflara diğer borçlar	331.692.392	340.345.332
Toplam	354.803.476	358.889.622

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
Alınan depozito ve teminatlar	3.306.361	2.492.836
Toplam	3.306.361	2.492.836

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 5 - STOKLAR

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (****)	37.945.640	37.445.560
Finansşehir Projesi (**)	93.570.980	84.083.495
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	192.005.551	182.443.567
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	62.234.293	80.931.491
Toplam	385.756.464	384.904.113

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

(**) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller, parsellerde yer alan projelerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır. Şirket'in 30.09.2020 tarihinde Sinpaş GYO ve Arı Finansal Kiralama ile imzalamış olduğu sözleşme ile, İstanbul ili Ümraniye İlçesi Finanskent Mahallesi 2435 Ada 4 Parselde bulunan 4.647,08 m² arsayı portföyüne katmıştır. Taşınmazın satış bedeli; Sinpaş GYO tarafından taşınmaza dair alınmış olan yapı ruhsatları ve o güne kadar yapılmış hafriyat ve iksa çalışmaları maliyetleri ile Sinpaş GYO'nun eski arsa sahibi Remzi Demirlikan'a karşı olan ve Şirketimize devrettiği yükümlülükler de dikkate alınarak 55.160.000 TL (KDV ve vade farkı hariç) olarak belirlenmiştir. Şirketimiz bu arsa üzerinde, 20.500 m² brüt inşaat alanına sahip Perakende alanları ve A sınıfı ofislerden oluşan bir proje ile inşaat çalışmalarına başlamış olup, 31.12.2021 tarihi itibarıyla kaba inşaat tamamlanmıştır. Projede ön satışlar devam etmektedir. 2021 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 199.112.953 TL olarak takdir edilmiştir.

(***) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller Sinpaş GYO'ya ait olup, 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, Servet GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 ve 13224 nolu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m² inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55' tir. Satılabilir alanı 52.000 m² olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 18-24 ay içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2021 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 269.500.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

(****) Şirket ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m² inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır. Satılabilir alanı 28.078 m² olacak proje için inşaat ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Söz konusu proje için hazırlanan 2021 yıl sonu değerlendirme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 132.269.536,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.433.534.686	4.123.472.036
Toplam	4.433.534.686	4.123.472.036

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2022	Bağlı Ortaklık Alım	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2022
Neckermann Areal	1.372.795.050	-	-	303.024.150	-	-	1.675.819.200
Deposit Outlet Center	842.410.000	-	2.513.763	-	-	-	844.923.763
Çelik&Törün İş Merkezi	102.127.200	-	27.500	-	-	-	102.154.700
Çelik&Özer İş Merkezi	76.512.327	-	0	-	-	-	76.512.327
Deposit Sosyal Tesisleri	63.245.000	-	485.129	-	-	-	63.730.129
Çelik&Tüzün İş Merkezi	42.541.000	-	89406,06	-	-	-	42.630.406
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.271.459	-	3.682.760	-	-	-	33.954.219
Altınoran Starium AVM (**)	205.650.000	-	154.195	-	-	-	205.804.195
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisleri(**)	145.670.000	-	85747,16	-	-	-	145.755.747
Eyüp Flatofis (****)	395.375.000	-	-	-	-	-	395.375.000
İş Modern İkitelli	292.340.000	-	-	-	-	-	292.340.000
Sinpaş Merkez Plaza (***)	357.800.000	-	-	-	-	-	357.800.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	133.235.000	-	-	-	-	-	133.235.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***)	63.500.000	-	-	-	-	-	63.500.000
Toplam	4.123.472.036	-	7.038.500	303.024.150	-	-	4.433.534.686

	01 Ocak 2021	Bağlı Ortaklık Alım	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2021
Neckermann Areal	503.541.610	-	-	477.319.604	-	391.933.836	1.372.795.050
Deposit Outlet Center	300.735.993	-	3.346.630	-	-	538.327.377	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	58.416.600	-	32.328	-	-	43.678.272	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	47.413.153	-	16.488	-	-	29.082.686	76.512.327
Deposit Sosyal Tesisleri	28.135.900	-	128.495	-	-	34.980.605	63.245.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	-	25.080	-	-	22.462.560	42.541.000
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	-	11.237	-	-	-	30.271.459
Altınoran Starium AVM (**)	-	-	101.735.085	-	-	103.914.915	205.650.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisleri(**)	-	-	62.010.519	-	-	83.659.481	145.670.000
Eyüp Flatofis (****)	-	301.300.000	-	-	-	94.075.000	395.375.000
İş Modern İkitelli	-	227.060.000	-	-	-	65.280.000	292.340.000
Sinpaş Merkez Plaza (***)	-	176.500.000	4.077.243	-	-	177.222.757	357.800.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	-	92.439.335	-	-	-	40.795.665	133.235.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***)	-	48.000.000	-	-	-	15.500.000	63.500.000
Toplam	988.556.838	845.299.335	171.383.105	477.319.604	-	1.640.913.154	4.123.472.036

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(***) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve parselden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Simgen Yapı Endüstri A.Ş. adınadır.

(****) İlişikteki konsolide finansal tablolarda, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'ye ait ticari ünitelerden oluşan gayrimenkulün tapu tescilleri Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 109.034.205 TL (30 Eylül 2021: 67.757.587 TL) kira geliri elde etmiştir.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 264.660.550 TL'dir (31 Aralık 2021: 264.660.550 TL).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Maliyet Yaklaşımı	31.12.2021	1.372.795.050
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	76.512.325
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	42.541.000
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	63.245.000
Altınoran Starium AVM	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24.02.2022	205.650.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24.02.2022	145.670.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	63.500.000
İş Modern İkitelli	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	292.340.000
Eyüp Flatofis	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	395.375.000
Çelik & Yenal İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	133.235.000
Sinpaş Merkez Plaza	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	357.800.000
Toplam			4.093.200.575

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Deposit Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 842.410.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 300.735.993 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.220.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 102.127.200 TL'dir (31 Aralık 2020: 58.416.600 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m2, ortak alanlar toplam alanı 8.434 m2, toplam alanı 21.024 m2'dir. SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 76.512.325 TL'dir (2020: 47.413.153 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposit Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Deposit Sosyal Tesisleri'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 63.245.000 TL'dir (2020: 28.135.900 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m2 ve zeminde 3.500 m2 olmak üzere toplam 8.430 m2'dir. SPK tarafından değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 42.541.000 TL'dir (2020: 20.053.360 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.000 TL tutarında 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.

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli ve SRV-2112112 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 1.372.795.050 TL (93.500.000 Euro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2020: 503.541.610 TL (55.900.000 Avro)).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 56 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 10 parsel üzerinde kayıtlı olan 8.143 m²'lik arsa üzerinde 26.701 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 24 Şubat 2022 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 205.650.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran'da bulunan Eğitim Tesisi 1 bodrum ve 1 zemin ve 4 normal kattan oluşan bir okuldur. Taşınmaz Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi 29634 ada, 9 parsel üzerinde kayıtlı olan 10.936,00 m²'lik arsa üzerinde 13.551 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 24 Şubat 2022 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 145.670.000 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 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. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 395.375 TL'dir.

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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 292.340.000 TL'dir.

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 357.800.000 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 133.235.000 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

i) Dava Karşılıkları

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 9 adet dava ile şirket tarafından açılan 23 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre, 227.800 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2021: 227.800 TL)

Şirket dava açıklamaları

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

Davacı	Davalı	Dava Tarihi	Konu	Mahkeme	Dava Değeri (TL)
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	12.01.2022	Sigorta Rücu	Derdest	106.257
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	29.11.2021	Sigorta Rücu	Derdest	35.977
Karaca Züccaciye	Servet GYO	07.09.2021	Abonelik bedelinin iadesi	Derdest	6.514.373
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	24.08.2021	Rücu	Derdest	35.000
Enes Deri	Servet GYO	08.02.2021	Menfi Tespit Davası	Derdest	50.000
Digi- Art Tanıtım Ajans	Servet GYO	29.01.2021	Sözleşme İptali	İstinaf	50.000
Toplam					6.791.607

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Şirket'in bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate Gmbh ("Oswe")'nin %20 hissesinin satılmasına ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay tahsil edilecektir. Hisse satışına ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da ("KAP") özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Satışı şeklinde yayınlanmıştır. Almanya'daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde "tam satış bedelinin tamamının tahsil edildiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği" hükmü yer almaktadır. Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Kızılbük GYO A.Ş.'ye devri gerçekleşene kadar OSWE'ye iştirak payı %94 olarak devam edecektir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla herhangi bir tahsilat gerçekleşmediği için sadece dipnotlarda konu açıklanmıştır. Ayrıca hisse devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2022			31 Aralık 2021		
	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı
Alınan Teminat Senetleri	-	TL	-	1.056.800	TL	1.056.800
Alınan Teminat Mektupları	11.514.357	TL	11.514.357	9.103.824	TL	9.103.824
Alınan Teminat Mektupları	70.100	USD	1.295.308	70.100	USD	909.723
Alınan Teminat Mektupları	-	EUR	-	12.725	EUR	186.832
Toplam			12.809.665			11.257.179

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül 2022</u>			<u>31 Aralık 2021</u>		
	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı
Verilen Teminat Mektupları	25.995.421	TL	25.995.421	28.806.367	TL	28.806.367
Verilen İpotek TL	2.220.020.000	TL	2.220.020.000	3.170.010.000	TL	3.170.010.000
Verilen İpotek EUR	60.000.000	EUR	1.095.960.000	60.000.000	EUR	880.938.000
Toplam			3.341.975.421			4.079.754.367

	<u>30 Eylül 2022</u>	<u>31 Aralık 2021</u>
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.341.975.421	4.079.754.367
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	3.341.975.421	4.079.754.367

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla % 0'dır.
(31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla % 0).

NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<u>01.01.2022</u> <u>30.09.2022</u>	<u>01.07.2022</u> <u>30.09.2022</u>	<u>01.01.2021</u> <u>30.09.2021</u>	<u>01.07.2021</u> <u>30.09.2021</u>
Net dönem karı	(376.589.485)	(95.178.371)	(21.386.504)	(12.839.326)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(7,2421)	(1,8304)	(0,4113)	(0,2469)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Döviz kuru riski

Döviz kuru riski

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

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

Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2022 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	88.867	126.549	944	1.800	3.973.208
Ticari alacaklar	-	222.046	-	-	4.102.959
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	88.867	348.595	944	1.800	8.076.166
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(10.280.098)	-	-	-	(187.776.270)
Ticari Borçlar	(4.600.000)	-	-	-	(84.023.600)
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(5.680.098)	-	-	-	(103.752.670)
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	(10.280.098)	-	-	-	(187.776.270)
Net bilanço pozisyonu	(10.191.231)	348.595	944	1.800	(179.700.104)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2021 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	52.673	59.686	944	1.800	1.622.280
Parasal finansal varlıklar	52.673	59.686	944	1.800	1.622.280
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	52.673	59.686	944	1.800	1.622.280
Kısa Vadeli Yükümlülükler	(14.819.957)	-	-	-	(224.522.349)
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	(14.819.957)	-	-	-	(224.522.349)
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	(29.329)	-	-	(394.473)
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	(29.329)	-	-	(394.473)
Toplam Yükümlülükler	(14.819.957)	(29.329)	(944)	(1.800)	(224.916.822)
Net bilanço pozisyonu	(14.767.284)	30.357	944	1.800	(223.294.542)

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	644.133	(644.133)	25.896	(25.896)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	644.133	(644.133)	25.896	(25.896)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(18.424.726)	18.424.726	(20.450.836)	20.450.836
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(18.424.726)	18.424.726	(20.450.836)	20.450.836
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	1.943	(1.943)	1.907	(1.907)
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.943	(1.943)	1.907	(1.907)
SAR'ın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	877	(877)	793	(793)
11 - SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SARDöviz Varlıkları net etki (7+8)	877	(877)	793	(793)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	40.711	(40.711)	40.711	(40.711)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	40.711	(40.711)	40.711	(40.711)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(22.372.540)	22.372.540	(22.372.540)	22.372.540
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(22.372.540)	22.372.540	(22.372.540)	22.372.540
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	1.726	(1.726)	1.726	(1.726)
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.726	(1.726)	1.726	(1.726)
SAR'ın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	649	(649)	649	(649)
11 - SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SARDöviz Varlıkları net etki (7+8)	649	(649)	649	(649)

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Şirket, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır.

Sabit Faizli Finansal Araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar		-
Finansal Yükümlülükler	570.434.122	873.226.935

Değişken Faizli Finansal Araçlar	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araca sahip olmadığı için herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Şirket'in 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.

Şirket 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.

NOT 10 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 11 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.901.221.950	1.893.331.099
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.191.208.521	1.093.408.521
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		236.059.820	719.808.597
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.328.490.291	3.706.548.217
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	336.684.056	500.203.146
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.325.122.275	2.590.869.990
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	350.221.093	503.519.872
	Diğer Kaynaklar		316.462.867	111.955.209
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.328.490.291	3.706.548.217

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	3.801.902	356.719.747
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	25.995.421	28.806.367
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	30 Eylül 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	57,12%	51,08%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	35,79%	29,50%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	767,46%	619,61%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,11%	9,62%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%