

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-76
1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ	31
4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	31
5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	31
6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	34
7 - FİNANSAL YATIRIMLAR	35
8 - FİNANSAL BORÇLAR	35
9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	36
10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	36
11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	37
12- TÜREV ARAÇLAR	37
13 – STOKLAR.....	38
14- CANLI VARLIKLAR	38
15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	39
16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	39
17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	40
18- MADDİ DURAN VARLIKLAR	47
19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	48
20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	48
21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	48
22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	49
23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	49
24- TAAHHÜTLER.....	51
25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	51
26 – CARİ DÖNEM VERİGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	52
27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	52
28 – ÖZKAYNAK	52
29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	55
30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	56
31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	57
32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)	57
33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER).....	57
34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	58
35-SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER	58
36 – GELİR VERGİLERİ	58
37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	60
38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	60
39 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	63
40 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	71
41-BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	72
42 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	72
43-FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLARI	72
44 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	73

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	31.12.2022	31.12.2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		235.356.718	729.579.802
Nakit ve nakit benzerleri	6	7.159.718	541.534.830
Finansal yatırımlar	7	-	-
Ticari alacaklar		107.417.000	91.763.534
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10, 38	47.124.314	21.825.213
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	60.292.686	69.938.321
Diğer alacaklar		6.071.812	2.282.396
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 38	2.082.530	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	3.989.282	2.282.396
Peşin ödenmiş giderler		54.507.708	17.393.148
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15, 38	-	463.745
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	54.507.708	16.929.403
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	26	-	4.675
Diğer dönen varlıklar	27	60.200.480	76.601.219
Duran varlıklar		9.760.471.886	4.512.936.758
Ticari alacaklar	10	-	420.875
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10, 38	-	420.875
Finansal yatırımlar	7	96.000	96.000
Stoklar	13	343.085.746	384.904.113
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	9.412.714.629	4.123.472.036
Maddi duran varlıklar	18	4.003.462	2.982.155
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	107.721	1.014.275
Maddi olmayan duran varlıklar	20	123.549	31.267
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		123.549	31.267
Peşin ödenmiş giderler		340.779	16.037
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	340.779	16.037
Toplam varlıklar		9.995.828.604	5.242.516.560

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2021
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		886.220.408	1.171.691.821
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		315.975.600	335.511.464
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç, kısa vadeli kısımları	8,38	-	2.314.004
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç, kısa vad. kısmı	8	315.975.600	333.197.460
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8	83.707	93.129
Ticari borçlar		47.692.160	27.228.746
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10,38	2.611.845	3.368.772
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	45.080.315	23.859.974
Diğer borçlar		514.012.970	358.889.622
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	426.044.777	340.345.332
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	87.968.193	18.544.290
Ertelenmiş Gelirler		7.218.220	89.249.743
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	-	2.818.851
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	7.218.220	86.430.892
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21	514.930	390.320
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	358.882.095
Kısa vadeli karşılıklar		722.821	1.446.702
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23	435.034	151.856
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	287.787	1.294.846
Uzun vadeli yükümlülükler		1.545.000.457	1.077.359.133
Uzun vadeli borçlanmalar		216.407.454	537.715.471
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8	216.407.454	537.715.471
Uzun vadeli kiralama işlemleri	8	38.323	937.688
Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar		3.911.986	2.492.836
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	3.911.986	2.492.836
Uzun Vadeli Karşılıklar		800.549	295.411
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	25	800.549	295.411
Ertelenmiş gelirler		307.574.169	420.882
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		307.574.169	420.882
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	36	1.016.267.976	535.496.845
Özkaynaklar		7.564.607.739	2.993.465.606
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		7.353.486.186	2.829.486.431
Ödenmiş sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	28	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 / (giderler)		(419.361)	(47.524)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28	(419.361)	(47.524)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		2.102.669.968	1.230.709.781
- Yabancı para çevrim farkları		2.102.669.968	1.230.709.781
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Geçmiş yıl karları	28	1.682.325.402	1.009.968.672
Net dönem karı	37	3.652.411.405	672.356.730
Kontrol gücü olmayan paylar	28	211.121.553	163.979.175
Toplam kaynaklar		9.995.828.604	5.242.516.560

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA
ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.202 31.12.2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2021 31.12.2021
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29	921.327.033	414.235.386
Satışların Maliyeti (-)	29	(332.560.444)	(230.932.352)
BRÜT KAR / (ZARAR)		588.766.589	183.303.034
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(2.531.620)	(2.272.677)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(41.294.067)	(22.238.237)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	24.134.451	19.554.947
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(7.648.803)	(34.171.735)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		561.426.550	144.175.332
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	4.278.976.595	1.640.913.154
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		4.840.403.145	1.785.088.486
Finansman Gelirleri	34	-	45.632.083
Finansman Giderleri (-)	34	(821.477.300)	(931.914.242)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		4.018.925.845	898.806.327
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(360.953.269)	(210.211.133)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	(5.609.507)	(3.773.145)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(355.343.762)	(206.437.988)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.657.972.576	688.595.194
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		3.657.972.576	688.595.194
DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.657.972.576	688.595.194
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		5.561.171	16.238.464
Ana Ortaklık Payları		3.652.411.405	672.356.730
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	70,2387	12,9299
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(371.837)	(61.819)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkları		913.541.394	993.980.098
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		913.169.557	993.918.279
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.571.142.133	1.682.513.473
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		47.142.378	77.403.825
Ana Ortaklık Payları		4.523.999.755	1.605.109.648

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İs kontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler Yabancı para çevrim farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
01.01.2022 İtibariyle Bakiye	28	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
Transferler	28	-	-	-	-	-	-	-	672.356.730	(672.356.730)	-	-	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(371.837)	871.960.187	-	-	-	3.652.411.405	4.523.999.755	47.142.378	4.571.142.133
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	3.652.411.405	3.652.411.405	5.561.171	3.657.972.576
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	(371.837)	871.960.187	-	-	-	-	871.588.350	41.581.207	913.169.557
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2022 İtibariyle Bakiye		52.000.000	2.092.708	(142.939.750)	(419.361)	2.102.669.968	-	5.345.814	1.682.325.402	3.652.411.405	7.353.486.186	211.121.553	7.564.607.739
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem													
01.01.2021 İtibariyle Bakiye	28	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
Transferler	28	-	-	-	-	-	40.389.172	-	863.244.305	(903.633.477)	-	-	-
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmelerin İçeren Birleşmelerin Etkisi		-	-	(142.939.750)	-	-	-	-	-	-	(142.939.750)	-	(142.939.750)
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış		-	-	-	-	-	-	-	(233.536.718)	-	(233.536.718)	-	(233.536.718)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	(61.819)	958.257.328	-	-	(25.442.591)	672.356.730	1.605.109.648	77.403.825	1.682.513.473
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	-	672.356.730	672.356.730	16.238.464	688.595.194
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	-	(61.819)	958.257.328	-	-	(25.442.591)	-	932.752.918	61.165.361	993.918.279
Diğer		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31.12.2021 İtibariyle Bakiye		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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ
TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnotl ar	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		372.270.297	1.519.580.174
Dönem karı/(zararı)		3.657.972.576	688.595.194
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.355.029.731)	(413.345.634)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		425.240.793	958.257.328
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	34	161.421.670	49.671.753
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	34	-	(5.620.250)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	23,25,32	(24.426.697)	14.959.421
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	30	757.829	88.135
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	36	360.953.269	210.211.133
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	33	(4.278.976.595)	(1.640.913.154)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		428.225.226	1.320.363.789
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7	-	1.216.066.500
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	12.618.512	(66.936.789)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	156.448.365	535.427.295
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	13	41.818.367	(278.223.288)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	9.194.106	14.889.344
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	20.463.414	(80.632.707)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	(37.439.301)	88.380.829
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	225.121.763	(108.607.395)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		731.168.071	1.595.613.349
Ödenen kıdem tazminatı		(20.354)	(236.349)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(358.877.420)	(75.796.826)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(481.222.252)	(1.437.123.312)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	18,2	(1.725.324)	56.878.732
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit girişleri /(çıkışları)	17	(479.496.928)	(1.494.002.044)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(425.423.157)	422.614.290
Temettü Ödemesi		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	25.000.000	805.382.532
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	(142.939.750)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(292.470.323)	(195.776.989)
Ödenen faizler		(157.856.834)	(49.671.753)
Alınan Faiz		-	5.620.250
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(96.000)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(534.375.112)	505.071.152
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(534.375.112)	505.071.152
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	541.534.830	36.463.678
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	7.159.718	541.534.830

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %44,55'ine sahip olan Avni Çelik'tir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 16'dır (31 Aralık 2021: 11).

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %21,70'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket'in genel merkez adresi; Defterdar Mahallesi, Otakçılar Caddesi, Sinpaş Flat Ofis Blok No:78 İç Kapı No:51 Eyüpsultan-İstanbul-Türkiye'dir.

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 135.625 m² arsa üzerinde 107.604 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'dir (31 Aralık 2020: 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

Ankara Altınoran Starium AVM

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

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

İşmodern Ambarlı Projesi

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m²'lik 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır. Ticari alanların tamamı kiralanmıştır.

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 Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 904.460.000 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 Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 734.970.000 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 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 713.230.000 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 305.875.000 TL'dir.

2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II, 14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Ayrıca sene sonu konsolide finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve KGK'nın 15 Nisan 2019 tarihli kararıyla onaylanarak yayımlanan TMS Taksonomisi dikkate alınarak sunulmuştur.

Grup, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren döneme ilişkin tam set konsolide finansal tablolarını KGK'nın finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup'un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Grup'un durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır. Grup'un faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") uygulamaktadır.

İlişikteki konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 13 Mart 2023 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tablolar ile bu konsolide finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (IFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama'yı uygulayıp uygulamayacakları konusunda oluşan tereddütleri gidermek üzere açıklamada bulunmuştur. Buna göre, IFRS'yi uygulayan işletmelerin TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiş, sonrasında KGK tarafından TMS 29 uygulaması hakkında yeni bir açıklama yapılmamıştır. Bu konsolide finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla yeni bir açıklama yapılmamış olması dikkate alınarak 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme/Mahsup

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

Konsolidasyon Esasları

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Bağlı Ortaklıklar

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

31 Aralık 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:

31 Aralık 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	-	-

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

Konsolide bilanço ve konsolide gelir tablosu düzenleme esasları

Tam Konsolidasyon Yöntemi:

- Grup'un ve bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve bilanço kalemleri toplanmıştır. Yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı elimine edilmiştir.
- Konsolide bilançonun ödenmiş sermayesi Grup'un ödenmiş sermayesidir; konsolide bilançoda bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi yer almamaktadır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün özsermaye grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançonun özkaynak hesap grubundan sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.
- Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklığın birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar ilke olarak, bu varlıkların konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklara olan elde etme maliyeti üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle satış işlemi öncesinde bulunan tutarları üzerinden konsolide bilançoda yer almıştır.
- Grup'un ve bağlı ortaklığın gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanıp, yapılan toplama işleminde konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, toplam satış tutarlarından ve satılan mal maliyetinden indirilmiştir. Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların stoklarına ilişkin bu ortaklıklar arasındaki mal alım-satımından doğan kar, konsolide finansal tablolarda stoklardan düşülerek satılan malın maliyetine eklenmiş, zarar ise stoklara eklenerek satılan malın maliyetinden düşürülmüştür.

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

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kar veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım, net konsolide dönem karından sonra "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesap grubu adıyla gösterilmiştir.
- Gerekli görülen durumlarda bağlı ortaklığın finansal tablolarını diğer grup içi Gruplarının uyguladığı muhasebe prensiplerine uygun hale getirebilmek için düzeltmeler yapılmıştır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

Raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat henüz yürürlüğe girmemiş olan ve erken uygulanmasına izin verilmekle birlikte Grup tarafından erken uygulanmayan bazı yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir.

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

16 Şubat 2019'da, KGK tarafından TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri* standardı yayımlanmıştır. Sigorta sözleşmeleri için uluslararası geçerlilikte ilk standart olan TFRS 17, yatırımcıların ve ilgili diğer kişilerin sigortacıların maruz kaldığı riskleri, kârlılıklarını ve finansal durumunu daha iyi anlamalarını kolaylaştıracaktır. TFRS 17, geçici bir standart olarak getirilen TFRS 4'ün yerini almıştır. TFRS 4, şirketlerin sigorta sözleşmelerinin yerel muhasebe standartlarını kullanarak muhasebeleştirilmelerine izin verdiğinden uygulamalarda çok çeşitli muhasebe yaklaşımlarının kullanılmasına neden olmuştur. Bunun sonucu olarak, yatırımcıların benzer şirketlerin finansal performanslarını karşılaştırmaları güçleşmiştir. TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir.

TFRS 17'nin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması—Karşılaştırmalı Bilgiler (TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)

Aralık 2021'de UMSK, UFRS 17 ile UFRS 9'un İlk Uygulaması —Karşılaştırmalı Bilgiler (UFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler)'i yayımlamıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler olarak 31 Aralık 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklik, TFRS 17'nin ilk uygulamasında finansal tablolarda sunulan finansal varlıklara yönelik karşılaştırmalı bilgiler bakımından geçiş hükümlerine ilişkindir. Değişiklik, işletmelerin finansal varlıklar ile sigorta sözleşme yükümlülükleri arasında geçici muhasebe uyumsuzluklarını gidermeyi ve dolayısıyla karşılaştırmalı bilgilerin finansal tablo kullanıcıları açısından faydasını arttırmaktadır. TFRS 17'ye İlişkin Değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 17'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

TFRS 4'deki değişiklikler- TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin değişiklik

TFRS 4, yeni sigorta sözleşmeleri standardı ve TFRS 9'un farklı yürürlük tarihlerinin etkilerini azaltmak amacıyla UMSK tarafından yapılan değişiklik çerçevesinde KGK tarafından da değiştirilmiştir. TFRS 4'de yapılan değişiklikler sigorta şirketleri için uygulamalarla ilgili endişeleri azaltmak için iki isteğe bağlı çözüm sunmaktadır:

- i) TFRS 9 uygulanırken Sigortacılar tarafından finansal varlıklarına sigorta şirketinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile TFRS 9 uyarınca kar veya zararda muhasebeleştirilen tutarlar ile TMS 39 uyarınca raporlananlar arasındaki farkı yeniden sınıflandırmasına izin verilecek; veya
- ii) 1 Ocak 2023 tarihinden önce faaliyetleri ağırlıklı olarak sigortaya bağlı olan şirketler için TFRS 9'u uygulamaya ilişkin isteğe bağlı geçici bir muafiyet. Bu şirketlerin TMS 39'da finansal araçlar için mevcut olan hükümleri uygulamaya devam etmelerine izin verilecektir.

TFRS 4'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması (TMS 1'de Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

2020 değişikliklerinin belirli yönlerini yeniden ele aldıktan sonra; UMSK, bir hakkın koşulsuz olması gerekliliğini kaldırmıştır ve bunun yerine, uzlaşmayı erteleme hakkının öze sahip olmasını ve raporlama döneminin sonunda mevcut olmasını şart koşturmaktadır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır.

Bu hak, bir kredi düzenlemesinde belirtilen koşullara (sözleşmelere) uyan bir şirkete tabi olabilir. Gelecekteki sözleşmelere tabi olan uzun vadeli borçlar için de ek açıklamalar gereklidir. Değişiklikler aynı zamanda bir işletmenin kendi hisseleri ile ödenebilecek bir borcu nasıl sınıflandırdığına da açıklık getirmektedir.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2024 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Ayrıca, daha önce yayımlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş 2020 değişikliklerini erken uygulamış olabilecek şirketler için geçiş hükümlerini de belirtmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi – TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan Değişiklikler

Mayıs 2021'de UMSK tarafından, TMS 12 Gelir Vergileri'nde "Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Borçlara İlişkin Ertelenmiş Vergi" değişikliği yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 12'e İlişkin Değişiklikler olarak 27 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 12 Gelir Vergileri'nde yapılan bu değişiklikler, şirketlerin belirli işlemlerde, örneğin; kiralama ve hizmetten çekme (sökme, eski haline getirme, restorasyon vb.) karşılıklarına ilişkin ertelenmiş vergiyi nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamı daraltılarak, tutarları eşit olan ve geçici farkları netleştirilen işlemlere bu muafiyetin uygulanmaması öngörülmektedir. Sonuç olarak, şirketlerin bir kiralamanın ilk defa finansal tablolara alınmasından kaynaklanan geçici farklar ve hizmetten çekme karşılıkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcu muhasebeleştirilmesi gerekecektir.

Değişiklikler, muafiyetin kiralama ve hizmetten çekme yükümlülükleri gibi işlemler için geçerli olmadığına açıklık getirmektedir. Bu işlemler eşit ve denkleştirici geçici farklar ortaya çıkaracaktır.

Kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri için ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcından itibaren muhasebeleştirilmesi gerekecektir ve herhangi bir kümülatif etki önceki dönem dağıtılmamış kârlarında veya diğer özkaynak bileşenlerinde bir düzeltme olarak muhasebeleştirilecektir. Bir şirket daha önce net yaklaşım kapsamında kiralamalar ve hizmetten çekme yükümlülükleri üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmişse, geçiş üzerindeki etkinin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun ayrı sunumuyla sınırlı olması muhtemel olacaktır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 12'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TMS 8'e İlişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler ayrıca, bir şirketin bir muhasebe politikası tarafından belirlenen amaca ulaşmak için bir muhasebe tahmini geliştirdiğini belirterek, muhasebe politikaları ile muhasebe tahminleri arasındaki ilişkiyi açıklığa kavuşturmuştur.

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, TFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygularken kullanılacak girdileri seçme – örneğin, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir ve Şirket'in bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

MS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, muhasebe politikalarına ilişkin açıklamaların faydalı olacak şekilde yapmalarını sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır. Bu değişikliklerden UMS 1'e ilişkin olanları KGK tarafından da TMS 1'e ilişkin Değişiklikler olarak 11 Ağustos 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

TMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

- Şirketlerden önemli muhasebe politikalarından ziyade önemlilik düzeyine bağlı olarak muhasebe politikalarını açıklamalarını istemek,
- Önemlilik düzeyi altında kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili muhasebe politikalarının önemsiz olduğunu ve bu nedenle açıklanmalarına gerek olmadığını açıklığa kavuşturmak ve
- Önemlilik düzeyi üzerinde kalan işlemler, diğer olaylar veya koşullarla ilgili tüm muhasebe politikalarının bir şirketin finansal tabloları için önemlilik arz etmediğine açıklık getirmek.

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte uygulanmaya izin verilmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 Kiralamalar 'da yapılan Değişiklikler

Eylül 2022'de UMSK tarafından Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülüğü-TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan değişiklikler yayımlanmıştır. İlgili değişiklik KGK tarafından 3 Ocak 2023 tarihinde "TFRS 2023" olarak yayımlanmıştır. TFRS 16 *Kiralamalar* 'da yapılan değişiklikler, satıcı-kiracı bir satış ve geri kiralama işleminde ortaya çıkan değişken kira ödemelerinin nasıl muhasebeleştirildiğini etkilemektedir. Değişiklikler, değişken kira ödemeleri için yeni bir muhasebe modeli getirmektedir ve satıcı-kiracıların 2019'dan bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemlerini yeniden değerlendirmelerini ve muhtemelen yeniden düzenlemelerini gerektirecektir.

Değişiklikler aşağıdakileri içermektedir:

- İlk muhasebeleştirmede, satıcı-kiracı, bir satış ve geri kiralama işleminden kaynaklanan kira yükümlülüğünü ölçtüğünde, değişken kira ödemelerini dâhil eder.
- İlk muhasebeleştirmeden sonra, satıcı-kiracı, elinde bulundurduğu kullanım hakkıyla ilgili hiçbir kazanç veya kayıp muhasebeleştirmeyecek şekilde, kiralama yükümlülüğünün sonraki muhasebeleştirilmesine ilişkin genel hükümleri uygular.

Satıcı-kiracı, sonraki ölçümlerde yeni hükümleri karşılayan farklı yaklaşımlar uygulayabilir.

Söz konusu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 8 *Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar* uyarınca, satıcı-kiracı, TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra yapılan satış ve geri kiralama işlemlerine ilişkin değişiklikleri geriye dönük olarak uygulamalıdır. TFRS 16'nın 2019'da uygulanmasından bu yana yapılan satış ve geri kiralama işlemleri belirlenerek yeniden incelenmeli ve değişken kira ödemelerini içerenler imkan dâhilinde yeniden düzenlenmelidir.

TFRS 16'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2022 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1. *TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - 2018 – 2020-TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması*, TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'e İlişkin Değişiklikler
2. *TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik*
3. *Maddi Duran Varlıklar — Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)*
4. *Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)*

Yeni uygulamaya konulmuş bu standart değişikliklerinin Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TMS/TFRS kapsamında hatalar, konsolide finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer konsolide finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar konsolide finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin konsolide 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

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(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 finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

Grup, KGK tarafından yayımlanan "TFRS 16-Kiralama İşlemleri" standardını 01.01.2019 tarihi itibarıyla ilk kez uygulamaya başlamıştır. "TMS 17-Kiralama İşlemleri" yerine geçen anılan standardın geçiş hükümleri doğrultusunda, önceki dönem finansal tabloları ile tamamlayıcı notları yeniden düzenlenmemiştir.

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 kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar.

Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar 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 kiralayanlar 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 kiralayanlar 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, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Şirket, 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

i) Kiralama Tanımı

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

TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi 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, bina kiralamaktadır. Kiracı olarak, Grup daha önce kiralama işleminin, varlığın mülkiyetine sahip olmaktan kaynaklanan risk ve faydaların tamamının devredilip devredilmediğinin değerlendirilmesine dayalı olarak faaliyet veya finansal kiralama olarak sınıflandırılmış olmasına karşın artık Grup, TFRS 16 uyarınca, çoğu kiralaması için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına almıştır diğer bir ifadeyle, bu kiralama işlemleri konsolide finansal durum tablosunda sunulmaktadır.

Grup, kullanım hakkı varlıklarını özet finansal durum tablosunda ayrı bir satırda "kullanım hakkı varlıkları" adı altında sunmuştur.

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

a) Muhasebe politikası

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabilecek şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

b) Geçiş

Daha önce, Grup, gayrimenkulünü TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır. Bina 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.

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.

- Grupta, 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 Şirket 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.

iii) Finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

Şirket, kiralama borçlarını ölçerken, 1 Ocak 2019 tarihindeki alternatif borçlanma oranını kullanarak kiralama ödemelerini iskonto etmiştir.

b) Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Grup, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 107.721 TL kullanım hakkı ve 122.030 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir (31 Aralık 2021: 1.014.275 TL kullanım hakkı ve 1.030.817 TL kiralama yükümlülüğü). Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Grup faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren bir yıl boyunca, Grup bu kiralamalardan 76.568 TL değerinde amortisman gideri ve 17.199 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir. (31 Aralık 2021: 91.770 TL değerinde amortisman gideri ve 103.941 TL faiz gideri)

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (Not.25).

b) Grup, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortismanına tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (Not.2.6.4).

c) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve konsolide finansal tablolara yansıtmıştır.

d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Not.10'da verilmiştir.

g) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

h) Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır (Not.23).

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

Konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 Gelir Kaydedilmesi

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

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

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

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

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

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

2.6.2 Stok Değerlemesi

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

2.6.4 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Not 18).

Duran Varlık Cinsi

Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)

Demirbaşlar
Taşıtlar

4-10
5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanı tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Not 20).

2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.6.7 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

(ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

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

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

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

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

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

2.6.9 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

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

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

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

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

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

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

2.6.12 İlişkili Taraflar

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.6.15 Nakit Akış Tablosu

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

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

2.6.16 Kur değişiminin etkileri

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

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

2.6.17 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.6.18 Ödenmiş sermaye

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

2.6.19 Temettüleri

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

2.6.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

2.6.22 Ortak Kontrol Altındaki İşletmeler İçin İşletme Birleşmeleri

Grup, ortak kontrole tabi işletme birleşmelerini “Hakların Birleşmesi” yöntemine uygun olarak konsolide finansal tablolarına yansıtır. Bu esaslara göre;

- Konsolide finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemiştir.
- İlgili satın alımdan kaynaklanan şerefiye tutarları ile edinilen işletmenin ortak kontrolünü elinde bulunduran tarafın, edinilen işletmeyi daha önce satın alımından kaynaklı şerefiye tutarlarına konsolide finansal tablolarda yer verilmemiştir.
- Hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, birleşmeye tabi şirketin birleşme döneminde kurulması dışındaki durumlarda birleşme, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla gerçekleşmiş gibi finansal tablolar düzeltilmeli ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır.
- Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin, konsolide finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon işleminde grubun kontrolünü elinde bulunduran şirketin, ortak kontrolde bulunan şirketin kontrolünü ele geçirdiği tarihte ve sonrasında TMS’ye göre konsolide finansal tablo düzenleniyormuş gibi finansal tablolar birleşme muhasebesi dâhil TMS hükümlerine göre yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Fakat dipnot 1’de de açıklandığı üzere Güney İstanbul 2021 yılı içerisinde kurulmuştur. Bu satın alma işleminde Hakların Birleştirilmesi Yöntemi uygulanmış olmasına rağmen Güney İstanbul 10.06.2021 tarihinde Sinpaş Yapı Endüstrisi Ticaret ve İşletme A.Ş.’den kısmi bölünme yoluyla kurulduğu için TMS hükümlerine göre geriye dönük bir düzeltme yapılmamıştır.
- Ortak Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerinin transfer edilen bedeli aşması durumunda oluşan fark, pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları gibi dikkate alınır ve “Paylara İlişkin Primler” kalemine yansıtılır. Tam tersi bir durumda, yani transfer edilen bedelin işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki defter değerini aşması durumunda oluşan fark azaltıcı bir unsur olarak “Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi” kalemine yansıtılır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile işletme birleşmesi bulunmamaktadır.

4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un dönem sonları itibarı ile iş ortaklığı bulunmamaktadır.

5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2022 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	203.482.367	36.144.635
Deposit Outlet Center	50.706.187	47.790.791
Çelik Törün İş Merkezi	8.015.344	7.803.234
Çelik Özer İş Merkezi	5.318.991	5.157.667
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	2.991.975	2.860.532
Depo site Sosyal Tesis	4.039.136	3.837.998
Kağıthane Flatofis	5.221.544	3.722.231
İşmodern Ambarlı Projesi	581.681.173	448.571.179
Starium AVM Projesi	6.334.320	1.782.068
Sinpaş Plaza	12.932.062	12.760.157
Çelik Yenil İş Merkezi	6.981.487	6.730.269
Eyüp Flat Ofis İş Merkezi	13.622.447	9.282.533
Finansşehir	20.000.000	2.323.295
Toplam	921.327.033	588.766.589

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	102.096.966	40.693.918
Deposite Outlet Center	29.648.076	28.425.208
Çelik Törün İş Merkezi	4.979.496	4.667.493
Çelik Özer İş Merkezi	3.126.853	2.895.382
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	2.095.946	1.871.664
Depo site Sosyal Tesis	2.568.786	2.327.924
Kağıthane Flatofis	3.170.021	3.036.724
İşmodern Ambarlı Projesi	241.656.119	75.591.095
Starium AVM Projesi	3.256.448	3.161.198
Sinpaş Plaza	7.425.496	7.181.379
Çelik Yenil İş Merkezi	2.460.967	2.381.801
Eyüp Flat Ofis İş Merkezi	6.047.416	5.431.969
İş Modern A-B-C-D Bloklar İş Merkezi	5.702.796	5.637.279
Toplam	414.235.386	183.303.034

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

31 Aralık 2022	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	313.385.954	2.274.601.139	(2.352.630.375)	235.356.718
Duran varlıklar	8.894.428.399	2.054.561.820	(1.188.518.333)	9.760.471.886
Toplam varlıklar	9.207.814.353	4.329.162.959	(3.541.148.708)	9.995.828.604
Kısa vadeli yükümlülükler	1.391.654.639	128.987.741	(634.421.972)	886.220.408
Uzun vadeli yükümlülükler	2.555.124.949	681.482.674	(1.691.607.166)	1.545.000.457
Özkaynaklar	5.261.034.765	3.518.692.544	(1.215.119.570)	7.564.607.739
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	5.261.034.765	3.518.692.544	(1.426.241.123)	7.353.486.186
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	211.121.553	211.121.553
Toplam yükümlükler ve özkaynaklar	9.207.814.353	4.329.162.959	(3.541.148.708)	9.995.828.604

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2022	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	745.080.592	203.482.367	(27.235.926)	921.327.033
Satışların maliyeti (-)	(167.816.901)	(167.337.732)	2.594.189	(332.560.444)
Brüt kar	577.263.691	36.144.635	(24.641.737)	588.766.589
Genel yönetim giderleri (-)	(12.340.579)	(29.263.914)	310.426	(41.294.067)
Pazarlama giderleri (-)	(503.972)	(2.027.648)	-	(2.531.620)
Diğer faaliyet gelirleri	24.269.592	-	(135.141)	24.134.451
Diğer faaliyet giderleri (-)	(2.467.559)	(5.207.779)	26.535	(7.648.803)
Esas faaliyet karı/zararı	586.221.173	(354.706)	(24.439.917)	561.426.550
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.369.747.440	133.560.407	(224.331.252)	4.278.976.595
Yatırım Faaliyetlerden Giderler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	4.955.968.613	133.205.701	(248.771.169)	4.840.403.145
Finansman gelirleri	-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	(831.134.344)	9.647.938	9.106	(821.477.300)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	4.124.834.269	142.853.639	(248.762.063)	4.018.925.845
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	(310.785.812)	(50.167.457)	-	(360.953.269)
Dönem vergi gideri	-	(5.609.507)	-	(5.609.507)
Ertelenmiş vergi gideri	(310.785.812)	(44.557.950)	-	(355.343.762)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zarar	3.814.048.457	92.686.182	(248.762.063)	3.657.972.576
Dönem karı/zararı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	5.561.171	5.561.171
Ana ortaklık payları	3.814.048.457	92.686.182	(248.762.063)	3.657.972.576

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

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)	5.242.516.560
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 yükümlükler ve özkaynaklar	3.706.548.217	3.406.081.587	(1.870.113.243)	5.242.516.560

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	290.501.744	102.096.966	21.636.676	414.235.386
Satışların maliyeti (-)	(168.334.574)	(61.403.048)	(1.194.730)	(230.932.352)
Brüt kar	122.167.170	40.693.918	20.441.946	183.303.034
Genel yönetim giderleri (-)	(4.914.706)	(16.825.971)	(497.560)	(22.238.237)
Pazarlama giderleri (-)	(121.913)	(2.150.764)	-	(2.272.677)
Diğer faaliyet gelirleri	18.685.561	-	869.386	19.554.947
Diğer faaliyet giderleri (-)	(90.327.234)	(3.390.433)	59.545.932	(34.171.735)
Esas faaliyet karı/zararı	45.488.878	18.326.750	80.359.704	144.175.332
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	856.105.894	391.933.839	392.873.421	1.640.913.154
Yatırım Faaliyetlerden Giderler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	901.594.772	410.260.589	473.233.125	1.785.088.486
Finansman gelirleri	39.794.655	-	5.837.428	45.632.083
Finansman giderleri (-)	(861.172.852)	(8.262.206)	(62.479.184)	(931.914.242)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	80.216.575	401.998.383	416.591.369	898.806.327
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	-	(131.357.326)	(78.853.807)	(210.211.133)
Dönem vergi gideri	-	(3.773.145)	-	(3.773.145)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(127.584.181)	(78.853.807)	(206.437.988)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zarar	80.216.575	270.641.057	337.737.562	688.595.194
Dönem karı/zararı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	16.238.464	-	16.238.464
Ana ortaklık payları	80.216.575	254.402.593	337.737.562	672.356.730

6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	207.037	166.710
Banka	6.872.681	541.316.520
- Vadesiz mevduat	6.872.681	541.316.520
Hazır Değerler	80.000	51.600
	7.159.718	541.534.830

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı TL Karşılığı
Avro	93.957	1.891.448
ABD Doları	944	17.790
İngiliz Sterlini	129.370	2.931.007
Riyal	1.800	8.946
Türk Lirası	2.310.527	2.310.527
Toplam	7.159.718	541.534.830

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilanço'daki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	2022	Sahiplik oranı (%)	2021
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam	0,76	96.000	0,76	96.000

8 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	315.975.600	335.511.464
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	2.314.004
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	315.975.600	333.197.460
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	83.707	93.129
Toplam	316.059.307	335.604.593

Uzun Vadeli Finansal Borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Borçlanmalar	216.407.454	537.715.471
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	216.407.454	537.715.471
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	38.323	937.688
Toplam	216.445.777	538.653.159

31 Aralık 2022	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,34-16,93	TL	255.146.547	255.146.547
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	3.008.361	60.829.053
Uzun vadeli banka kredileri	4,34-16,93	TL	18.000.183	18.000.183
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	9.812.427	198.407.271
Toplam				532.383.054

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 yıla kadar	315.975.600	335.511.464
1 - 5 yıl	216.407.453	537.715.471
Toplam	532.383.054	873.226.935

9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	60.292.686	69.938.321
<i>Alicılar</i>	<i>59.208.045</i>	<i>44.199.888</i>
<i>Alacak Senetleri</i>	<i>1.084.641</i>	<i>25.738.433</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	<i>763.750</i>	<i>23.522.032</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(763.750)</i>	<i>(23.522.032)</i>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 38)	47.124.314	21.825.213
Toplam	107.417.000	91.763.534

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	(23.522.032)	(5.930.619)
Konusu kalmayan karşılıklar	23.522.032	3.321.519
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(763.750)	(20.912.932)
Kapanış	(763.750)	(23.522.032)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	-	420.875
Toplam	-	420.875

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Grup'un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	45.080.315	23.859.974
<i>Satıcılar</i>	<i>43.510.759</i>	<i>20.785.463</i>
<i>Borç senetleri</i>	<i>1.569.556</i>	<i>3.074.511</i>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	2.611.845	3.368.772
Toplam	47.692.160	27.228.746

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	-	-
<i>Borç Senetleri</i>	-	-
Toplam	-	-

11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	3.989.282	2.282.396
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>1.686.217</i>	<i>179.999</i>
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>2.303.065</i>	<i>2.102.397</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 38)	2.082.530	-
Toplam	6.071.812	2.282.396

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	87.968.193	18.544.290
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	<i>1.790.363</i>	<i>2.735.619</i>
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	<i>23.425.830</i>	<i>15.688.671</i>
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>62.752.000</i>	<i>120.000</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	426.044.777	340.345.332
Toplam	514.012.970	358.889.622

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.911.986	2.492.836
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	<i>3.911.986</i>	<i>2.492.836</i>
Toplam	3.911.986	2.492.836

12- TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

13 – STOKLAR

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (****)	42.515.300	37.445.560
Finansşehir Projesi (**)	97.572.690	84.083.495
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	195.325.444	182.443.567
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	7.672.312	80.931.491
	343.085.746	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. 31.12.2022 tarihi itibarı ile Şirket stoklarında 3 adet bağımsız bölüm kalmıştır.

(**) İlişikteki bireysel 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. adıdır. 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. 2022 Yıl sonu değerleme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 745.420.000 TL olarak takdir edilmiştir. (31.12.2021: 199.112.953 TL)

(***) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller Sinpaş GYO'ya ait olup, 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, Servet GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 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 2022 yıl sonu değerleme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 715.400.000 TL olarak takdir edilmiştir. (31.12.2021: 269.500.000 TL)

(****) 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 2022 yıl sonu değerleme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 212.400.000 TL olarak takdir edilmiştir. (31.12.2021: 132.269.536 TL)

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

14- CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	54.507.708	16.929.403
<i>Verilen sipariş avansları</i>	53.883.782	16.860.384
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	623.926	69.019
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	463.745
Toplam	54.507.708	17.393.148

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	340.779	16.038
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	340.779	16.038
Toplam	340.779	16.038

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	7.218.220	86.430.892
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	7.218.220	2.818.851
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	-	2.818.851
Toplam	7.218.220	89.249.743

Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	307.574.169	420.882
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	307.574.169	420.882
Toplam	307.574.169	420.882

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile itibarıyla alınan sipariş avansları Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi ve Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.)

16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9.412.714.629	4.123.472.036
Toplam	9.412.714.629	4.123.472.036

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

	1 Ocak 2022	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2022
Neckermann Areal	1.372.795.050	15.915.377	530.769.071	-	133.560.407	2.053.039.905
Deposit Outlet Center	842.410.000	2.997.317	-	-	1.701.592.683	2.547.000.000
Çelik&Törün İş Merkezi	102.127.200	27.500	-	-	308.785.300	410.940.000
Çelik&Özer İş Merkezi	76.512.327	-	-	-	174.922.673	251.435.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	42.541.000	485.129	-	-	59.353.871	102.380.000
Deposit Sosyal Tesisleri	63.245.000	1.158.103	-	-	201.921.897	266.325.000
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.271.459	4.626.265	-	-	-	34.897.724
Altınoran Starium AVM (**)	205.650.000	812.893	-	-	66.795.107	273.258.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisleri (**)	145.670.000	-	-	-	87.330.000	233.000.000
İşmodern Ambarlı Projesi (****)	-	-	-	450.254.000	-	450.254.000
Eyüp Flatofis (****)	395.375.000	1.118.906	-	-	507.966.094	904.460.000
İş Modern İkitelli	292.340.000	-	-	-	442.630.000	734.970.000
Sinpaş Merkez Plaza (***)	357.800.000	2.101.438	-	-	353.328.562	713.230.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	133.235.000	-	-	-	172.640.000	305.875.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***)	63.500.000	-	-	-	68.150.000	131.650.000
Toplam	4.123.472.036	29.242.928	530.769.071	450.254.000	4.278.976.594	9.412.714.629

(*) 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 değerleme yaptırılmamıştır.

(**) 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.

(*****) 31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile Şirket'in stoklarında yer alan İşmodern Ambarlı Projesi'ne ilişkin 19 adet ticari bölümünün yatırım amaçlı olarak değerlendirilmesi sebebiyle ilgili stoklardan çıkarılarak Yatırım amaçlı gayrimenkullere içerisinde sınıflandırılmıştır. Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan sözleşmesi transfer işlemi nedeni ile TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardı doğrultusunda 450.254.000 TL hasılat ve 64.457.339 TL maliyet kaydı oluşmuştur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

	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 Tesis(**)	-	-	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

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 338.394.571 TL (31 Aralık 2021: 172.579.267 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 2.925.152.387 TL’dir (31 Aralık 2021: 264.660.550 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Maliyet Yaklaşımı	30.12.2022	2.053.039.905
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	2.547.000.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	410.940.000
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	251.435.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	102.380.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	266.325.000
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	273.258.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesis	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	233.000.000
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	904.460.000
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	734.970.000
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	713.230.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	305.875.000
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	450.254.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	131.650.000
Toplam			9.377.816.905

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
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	76.512.325
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	42.541.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	63.245.000
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	24.02.2022	205.650.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesis	Pazar Yaklaşımı	24.02.2022	145.670.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	63.500.000
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	292.340.000
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	395.375.000
Çelik & Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	133.235.000
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı	7.01.2022	357.800.000
Toplam			4.093.200.575

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.547.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.220.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 842.410.000 TL'dir. 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 410.940.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2022 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. 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 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 251.435.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme 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. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 266.325.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 102.380.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme 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. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Neckermann Areal

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 30 Aralık 2022 tarihli ve SRV- 2211086 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 2.053.039.905 TL (101.984.000 Euro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2021: 1.372.795.050 TL (93.500.000 Avro)).

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 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 273.258.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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 Yöntemi 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 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 233.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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.

İşmodern Ambarlı Projesi

Yakuplu Mahallesi, Göçmen Sokak, İş Modern Sitesi, No: 1 Beylikdüzü, İstanbul adresinde yer alan İşmodern Ambarlı projesinde toplamda 14.290,21 m²'lik 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 450.254.000 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 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 904.460.000 TL'dir.

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 395.375.000 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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 Danışma'nın 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 734.970.000 TL'dir.

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.

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 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 713.230.000 TL'dir.

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 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 305.875.000 TL'dir.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2022	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2022
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	160.406	-	-	-	-	160.406
Demirbaşlar	4.126.866	1.628.956	147.702	-	-	5.903.524
Toplam	4.287.272	1.628.956	147.702	-	-	6.063.930

<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	160.406	-	-	-	-	160.406
Demirbaşlar	1.144.711	755.351	-	-	-	1.900.062
Toplam	1.305.117	755.351	-	-	-	2.060.468
Net Defter Değeri	2.982.155					4.003.462

	01.01.2021	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2021
<u>Maliyet</u>						
Arsa (*)	55.443.498	-	-	(55.443.498)	-	-
Taşıtlar	308.408	-	61.998	-	(210.000)	160.406
Demirbaşlar	1.136.439	2.729.174	289.076	-	(27.823)	4.126.866
Yapılmakta Olan Yatırımlar (**)	4.144.506	-	-	(4.144.506)	-	-
Toplam	61.032.851	2.729.174	351.074	(59.588.004)	(237.823)	4.287.272

<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	308.410	-	61.996	-	(210.000)	160.406
Demirbaşlar	866.389	107.983	170.339	-	-	1.144.711
Toplam	1.174.799	107.983	232.335	-	(210.000)	1.305.117
Net Defter Değeri	59.858.052					2.982.155

(*) Stoklarda yer alan Finansşehir Projesine sınıflanmıştır.

(**) Stoklarda yer alan Finansşehir Projesine sınıflanmıştır.

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Binalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı	1.014.275	803.124
Dönem Amortismanı (-)	(76.867)	(91.770)
İlave / (Azalış)	(829.687)	302.921
Dönem Sonu	107.721	1.014.275

20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	01.01.2022	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Çıkışlar	31.12.2022
<u>Maliyet</u>					
Haklar	88.618	96.368	(1.608)		183.378
Toplam	88.618	96.368	(1.608)		183.378
<u>Birikmiş Amortisman</u>					
Haklar	57.351	2.478	-	-	59.829
Toplam	57.351	2.478	-	-	59.829
Net Defter Değeri	31.267				123.549

	01.01.2021	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Çıkışlar	31.12.2021
<u>Maliyet</u>					
Haklar	84.926	-	7.524	(3.832)	88.618
Toplam	84.926	-	7.524	(3.832)	88.618
<u>Birikmiş Amortisman</u>					
Haklar	50.827	-	7.524	(1.000)	57.351
Toplam	50.827	-	7.524	(1.000)	57.351
Net Defter Değeri	34.099				31.267

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

21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personele borçlar	288.848	216.234
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	226.082	174.086
Toplam	514.930	390.320

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	287.787	1.294.846
-Dava Karşılığı	287.787	227.800
-Gider Tahakkukları	-	1.067.046
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	435.034	151.856
- İzin Karşılıkları	435.034	151.856
Toplam	722.821	1.446.702

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Grup’un 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 Grup geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır.

31 Aralık 2022

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 763.750 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 287.787 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

Şirket dava açıklamaları

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

Davacı	Davalı	Konu	Dava Değeri (TL)
Orient Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	215.828
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	6.633
Mapfre Sigorta	Servet GYO	Sigorta Rücu	23.953
HDI Sigorta A.Ş.	Servet GYO	Sigorta Rücu	41.373
Toplam			287.787

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2021

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 23.522.032 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 227.800 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

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

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021
	Orijinal	TL Karşılığı	Orijinal
	Tutarı		Tutarı
Verilen Teminat mektupları TL	24.610.421	24.610.421	28.806.367
Verilen İpotek TL	3.170.010.000	3.170.010.000	3.170.010.000
Verilen İpotek EUR	60.000.000	1.213.200.000	60.000.000
Toplam		4.407.810.421	4.079.754.367

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.407.810.421	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	-	-
iv) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	4.407.810.421	4.079.754.367

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

24- TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem Tazminatı karşılıkları	800.549	295.411
Toplam	800.549	295.411

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2022 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı 19.982,83 TL (31 Aralık 2021: 10.849 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %11 beklenen maaş artış oranı ve % 12,20 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %1,08 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır.(31 Aralık 2021: Sırasıyla % 9,20 %13,40 ve %3,85)

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İskonto oranı	%1,08	%3,85
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır.

Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
01 Ocak	295.411	308.995
Faiz Maliyeti	26.883	24.495
Cari Hizmet Maliyeti	108.023	26.302
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çık. Dolayısıyla Oluşan Kayıp	18.749	110.149
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç) (*)	371.837	61.819
Ödenen Tazminatlar	(20.354)	(236.349)
31 Aralık	800.549	295.411

(*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 371.837 TL (31.12.2021: 61.819 TL tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.)

26 – CARİ DÖNEM VERİGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	-	4.675
Toplam	-	4.675

27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	59.933.249	76.584.446
Personel ve İş Avansları	267.231	16.773
Toplam	60.200.480	76.601.219

28 – ÖZKAYNAK

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	44,55	23.166.000	50,26	26.136.259
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	7,50	3.900.000	7,84	4.078.600
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Fatma Zerrin Kıvanç	-	-	0,53	276.491
Diğer	21,70	11.284.000	15,11	7.858.650
Toplam	100,00	52.000.000	100,00	52.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun 11 Nisan 2013 tarihli toplantısında alınan karar uyarınca, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'nin 52.000.000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden paylar Borsa İstanbul Kotasyon Yönetmeliği'nin 15'inci maddesi uyarınca Borsa kotuna alınmış olup, halka arz edilen 13.000.000 TL nominal değerli paylar 24 Nisan 2013 tarihinden itibaren "SRVGY" kodu ile 2,73 TL baz fiyattan Borsa Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

Grup'un halka arz edilen 2.000.000 TL nominal değerli payları 2,73 TL fiyatı ile halka arz edilmiş ve toplam 5.460.000 TL özsermaye artışı elde edilmiştir. İlgili artıştan halka arz maliyetleri olan 1.367.292 TL ile 2.000.000 TL nominal bedel düşüldüğünde 2.092.708 TL hisse senedi ihraç prim kazancı kayıtlara alınmıştır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2019 yılı karı yedek akçe	146.569	146.569
Toplam	5.345.814	5.345.814

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Aralık 2022 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan eksi 419.361 TL (31 Aralık 2021: eksi 47.524 aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir.

Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Grup'un genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	2.102.669.968	1.230.709.781
Toplam	2.102.669.968	1.230.709.781

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

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	1.682.325.402	1.009.968.672
Toplam	1.682.325.402	1.009.968.672

Ana Ortaklık Dışı Paylar / Ana Ortaklık Dışı Kar Zarar

Bilanço	31.12.2022	31.12.2021
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	211.121.553	163.979.175
Toplam	211.121.553	163.979.175

Gelir Tablosu	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	5.561.171	16.238.464
Toplam	5.561.171	16.238.464

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Kontrol Gücü Olmayan Payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Açılış Bakiyesi	163.979.175	86.575.350
Dönem Karından Pay	5.561.171	16.238.464
Artış / (Azalış)	41.581.207	61.165.361
Kapanış Bakiyesi	211.121.553	163.979.175

Ortak Kontrole Tabi İşletme Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin etkisine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	1 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Açılış Bakiyesi	(142.939.750)	-
Artış / (Azalış) / (Not 3)	-	(142.939.750)
Kapanış Bakiyesi	(142.939.750)	(142.939.750)

29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01 Ocak 2022	01 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	203.482.367	102.096.966
Deposite Outlet Center	50.706.187	29.648.076
Çelik Törün İş Merkezi	8.015.344	4.979.496
Çelik Özer İş Merkezi	5.318.991	3.126.853
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	2.991.975	2.095.946
Depo site Sosyal Tesis	4.039.136	2.568.786
Kağıthane Flatofis	5.221.544	3.170.021
Starium AVM Projesi	6.334.320	3.256.448
Sinpaş Plaza	12.932.062	7.425.496
Çelik Yenil İş Merkezi	6.981.487	2.460.967
Eyüp Flat Ofis İş Merkezi	13.622.447	6.047.416
İş Modern Ambarlı	18.748.711	5.702.796
Satış gelirleri		
İşmodern Ambarlı Projesi	562.932.462	241.656.119
Finansşehir	20.000.000	-
Toplam	921.327.033	414.235.386

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Kira maliyeti		
Neckerman Areal	(167.337.732)	(61.403.048)
Deposit Outlet Center	(2.915.396)	(1.222.868)
Çelik Törün İş Merkezi	(212.110)	(312.003)
Çelik Özer İş Merkezi	(161.324)	(231.471)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(131.443)	(224.282)
Depo site Sosyal Tesis	(201.138)	(240.862)
Kağıthane Flatofis	(1.499.313)	(133.297)
Starium AVM Projesi	(4.552.252)	(95.250)
Ankara Altınoran Eğitim	(4.954)	(47.940)
Sinpaş Plaza	(171.905)	(244.117)
Çelik Yenil İş Merkezi	(251.218)	(79.166)
Eyüp Flatofis	(4.339.914)	(615.447)
İş Modern Ambarlı Projesi	(3.439.550)	(65.517)
Beşiktaş-1463 Ada-144 Parsel	(42.859)	(190.479)
Satış Maliyeti		
İşmodern Ambarlı Projesi	(129.622.631)	(165.826.605)
Finansşehir	(17.676.705)	-
Toplam	(332.560.444)	(230.932.352)
Brüt Kar	588.766.589	183.303.034

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

	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(25.092.144)	(14.326.803)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.903.778)	(1.812.619)
Bağış ve yardım giderleri	(5.054.211)	(2.209.843)
Kira giderleri	(458.200)	(116.660)
Bakım ve onarım giderleri	(741.349)	(112.639)
Amortisman ve itfa giderleri	(278.721)	(52.598)
Vergi, resim ve harç giderleri	(708.863)	(484.096)
Diğer	(6.056.801)	(3.122.979)
Toplam	(41.294.067)	(22.238.237)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	(2.531.620)	(2.272.677)
Toplam	(2.531.620)	(2.272.677)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(25.092.144)	(14.326.803)
Reklam giderleri	(2.531.620)	(2.272.677)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.903.778)	(1.812.619)
Bağış ve yardım giderleri	(5.054.211)	(2.209.843)
Kira giderleri	(458.200)	(116.660)
Bakım ve onarım giderleri	(741.349)	(112.639)
Amortisman ve itfa giderleri	(278.721)	(52.598)
Vergi, resim ve harç giderleri	(708.863)	(484.096)
Diğer	(6.056.801)	(3.122.979)
Toplam	(43.825.687)	(24.510.914)

32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Kur Farkı Gelirleri	-	1.966.176
Konusu Kalmayan Karşılıklar	23.537.484	3.712.342
Diğer Gelirler	596.967	13.876.429
Toplam	24.134.451	19.554.947

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Kur Farkı Giderleri (-)	-	(1.966.176)
Karşılık Giderleri (-)	(889.213)	(21.157.792)
Kefalet Komisyonu (-)	-	(4.158.538)
Gecikme Cezaları (-)	-	(1.167.051)
Diğer Giderler (-)	(6.759.590)	(5.722.178)
Toplam	(7.648.803)	(34.171.735)

33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	4.278.976.595	1.640.913.154
Toplam	4.278.976.595	1.640.913.154

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	01 Ocak 2022	01 Ocak 2021
Finansman Geliri	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kur farkı gelirleri	-	40.011.833
Faiz Geliri	-	5.620.250
Toplam	-	45.632.083

	01 Ocak 2022	01 Ocak 2021
Finansman Gideri (-)	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faiz Giderleri (-)	(161.421.670)	(49.671.753)
Kur Farkı Gideri (-)	(660.055.630)	(882.242.489)
Toplam	(821.477.300)	(931.914.242)

35- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır.

36 – GELİR VERGİLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Grup'un kurum kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları OSWE ve Güney İstanbul için hesaplanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Grup, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanmış finansal tablolarda ve yasal finansal tablolarda farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ortaya çıkmaktadır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında Türkiye'de kullanılan vergi oranı % 20 Almanya için kullanılan vergi oranı ise %32'dir.

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

Hesap Adı	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	(5.609.507)	(3.773.145)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(355.343.762)	(206.437.988)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(360.953.269)	(210.211.133)

Hesap Adı	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	-	358.882.095
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	-	358.882.095

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2022	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2021	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2022	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2020
Sabit Kıymetler	4.908.987	1.475.638	(981.797)	(295.128)
Banka Kredi Faiz Tahakkuku		5.779.582		1.155.916
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul				
Değer Artışı	4.228.459.214	2.094.361.711	(1.033.780.486)	(536.235.037)
Diğer	57.794.704	384.034	18.494.307	(122.596)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(1.016.267.976)	(535.496.845)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(535.496.845)	(81.833.077)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(355.343.762)	(206.437.988)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(125.427.370)	(103.672.830)
Bağlı Ortaklık Edinimi (Güney İstanbul)	-	(143.552.950)
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(1.016.267.977)	(535.496.845)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2022	01 Ocak 2021
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Net dönem karı	3.652.411.405	672.356.730
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	70,2387	12,9299

38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2022	31.12.2021
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	240.192	51.334
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	86.291	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.(*)	46.797.831	20.578.870
Cumhur Aydın Törün	-	126.073
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	-	3.010
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	713.105
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	44.654
Ahmet Kamil Tüzün	-	27.959
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	7.261
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş	-	28.931
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	-	244.016
Toplam	47.124.314	21.825.213

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2022	31.12.2021
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	1.156.011
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	418.868	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(*)	2.192.977	1.886.779
Sinpaş Holding A.Ş.	-	216.156
Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	3.272
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	106.554
Toplam	2.611.845	3.368.772

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2022	31.12.2021
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	3.010	-
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	7.261	-
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş	28.931	-
Seranit Granit Seramik San.ve Ticaret A.Ş.	30.906	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.639.994	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş	372.428	-
Toplam	2.082.530	-
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2022	31.12.2021
Hüseyin Altaş	-	104.096.041
Ayşe Sibel Çelik	415.202	415.202
Avni Çelik	277.248.854	158.299.746
Ahmet Çelik	38.584.649	47.751.133
Şenay Çelik	103.800	103.800
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	207.601
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	105.752.810	-
Sinpaş Holding A.Ş.	216.156	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş	2.381.209	-
HA Real Estate GMBH	-	15.030.765
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	1.134.496	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	14.441.044
Toplam	426.044.777	340.345.332
Kısa vadeli borçlanmalar	31.12.2022	31.12.2021
Ahmet Çelik	-	1.868.957
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş	-	445.048
Toplam	-	2.314.005
İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2022	31.12.2021
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	46.840
Arı Finansal Kiralama	-	413.450
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	3.455
Toplam	-	463.745
İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2022	31.12.2021
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	48.074
Arı Finansal Kiralama (*)	-	1.561.570
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	667.787
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	-	541.420
Toplam	-	2.818.851

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

İlişkili taraflara uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2022	31.12.2021
Arı Finansal Kiralama (*)	307.574.169	420.882
Toplam	307.574.169	420.882

(*) Finansşehir ve Sefaköy projeleri Arı Finansal Kiralama vasıtasıyla satılıyor. Son müşteri Arı Finansal Kiralama'dan finansal kiralama yaparak gayrimenkul aldığı için müşteri ödemeleri önce Arı Finansal Kiralama'ya, sonra Arı Finansal Kiralama'dan Servet GYO'ya geliyor. Özetle bakiye ön satışlara ilişkin tahsilatlardan oluşmaktadır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31.12.2022	31.12.2021
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	132.539.217	66.582.890
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	509.620	188.046
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	81.448	947.314
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	415.105	4.157.696
Sinpaş Holding A.Ş.	-	371.506
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	136.901	60.227
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	55.425	560.938
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	72.817	636.784
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	-	2.736
Ercivelek Avukatlık Bürosu Halit Serhan Ercivelek	-	350.063
Güney Marmaris Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	-	4.487
İnterser Dış Tic.Turizm.A.Ş.	-	5.205
Kızılkum Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	-	4.487
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	6.601
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş	-	28.644
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	-	6.601
Toplam	133.810.533	73.914.225

İlişkili taraflardan alımlar	31.12.2022	31.12.2021
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.427.444	11.502.024
Mülk Gayrimenkul	10.414.105	2.786.741
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.874.836	179.389.502
Avni Çelik	97.752.720	661.160.934
Ahmet Çelik	-	68.994.621
Ayşe Sibel Çelik	-	2.481.136
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	808.860	30.647
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	36.000	36.000
Sinpaş Holding A.Ş.	-	50.947
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	5.823.836	225.756.645
Şenay Çelik	-	33.753.681
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	460	-
Türksport Spor Ürünleri San.ve Tic.Ltd.Şti.	-	574
Toplam	120.138.261	1.185.943.452

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.480.197	1.660.862
Toplam	1.480.197	1.660.862

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

39 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Toplam borçlar	2.431.220.865	2.249.050.954
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(7.159.718)	(541.534.830)
Net borç	2.424.061.147	1.707.516.124
Toplam öz sermaye	7.564.607.739	2.993.465.607
Toplam sermaye	9.988.668.886	4.700.981.731
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,2427	0,3632

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

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

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

(d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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	6.240	129.371	944	1.800	2.593.940
Ticari alacaklar	-	12.000	-	-	226.140
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	6.240	141.371	944	1.800	2.820.080
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	8.780.098	-	-	-	177.533.582
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	34.304	-	-	648.010
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	8.780.098	34.304	-	-	178.181.592
Net bilanço pozisyonu	(8.773.858)	107.066	944	1.800	(175.361.512)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(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)

31 Aralık 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
31 Aralık 2022				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde			-	-
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	201.612	(201.612)	201.612	(201.612)
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	201.612	(201.612)	201.612	(201.612)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(17.740.797)	17.740.797	(17.740.797)	17.740.797
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(17.740.797)	17.740.797	(17.740.797)	17.740.797
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	2.140	(2.140)	2.140	(2.140)
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	2.140	(2.140)	2.140	(2.140)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	895	(895)	895	(895)
SAR riskinden korunan kısım				
SAR net Etki	895	(895)	895	(895)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2021	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	40.711	(40.711)	40.711	(40.711)
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	40.711	(40.711)	40.711	(40.711)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(22.372.540)	22.372.540	(22.372.540)	22.372.540
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(22.372.540)	22.372.540	(22.372.540)	22.372.540
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.726	(1.726)	1.726	(1.726)
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	1.726	(1.726)	1.726	(1.726)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	649	(649)	649	(649)
SAR riskinden korunan kısım				
SAR net Etki	649	(649)	649	(649)

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

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

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.Aralık 2022	31.Aralık 2021
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	532.383.054	873.226.935
Değişken Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Grup'un 31 Aralık 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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

(g) Kredi Riski ve Yönetimi

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	47.124.314	60.292.686		3.989.282		6.872.681	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-	-
				-			
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	47.124.314	60.292.686	-	3.989.282	10-11	6.872.681	6,10,11
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı			-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(763.750)		-	10-11	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	763.750	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2021	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	21.825.213	70.359.196		2.282.396		541.368.320	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-	-
				-			
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	21.825.213	70.359.196	-	2.282.396	10-11	541.368.120	6,10,11
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı			-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	(23.522.032)		-	10-11	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	23.522.032	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

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

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

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

(h) Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

31.12.2022

Beklenen Vadeler	Defter	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar	3 Aydan	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıldan
	Değeri	Toplamı (I+II+III)	Kısa (I)	Arası (II)	Arası (III)	Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.098.122.200	1.145.473.683	649.306.577	248.308.504	243.766.927	4.091.675
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	532.383.054	579.711.474	87.569.696	248.235.122	239.814.981	4.091.675
Kiralama İşlemleri	122.030	137.802	24.460	73.382	39.960	-
Ticari Borçlar	47.692.160	47.699.451	47.699.451	-	-	-
Diğer Borçlar	517.924.956	517.924.956	514.012.970	-	3.911.986	-

31.12.2021

Beklenen Vadeler	Defter	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar	3 Aydan	3-12 Ay	1-5 Yıl	5 Yıldan
	Değeri	Toplamı (I+II+III)	Kısa (I)	Arası (II)	Arası (III)	Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.262.868.956	1.334.208.097	433.954.803	276.176.773	598.403.242	25.673.279
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	873.226.935	940.577.988	44.679.039	275.967.114	594.258.556	25.673.279
Kiralama İşlemleri	1.030.817	1.931.395	69.886	209.659	1.651.850	-
Ticari Borçlar	27.228.746	30.316.256	30.316.256	-	-	-
Diğer Borçlar	361.382.458	361.382.458	358.889.622	-	2.492.836	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

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

40 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	9.412.714.629	-	9.412.714.629
Toplam	-	9.412.714.629	-	9.412.714.629

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	4.123.472.036	-	4.123.472.036
Toplam	-	4.123.472.036	-	4.123.472.036

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 200.000 TL'dir. (31 Aralık 2021: 67.500 TL)

42 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Dipnot 43'de açıklanmıştır.
- Şirket, 31 Ocak 2023 tarihinde 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, Şirket'in %100 iştiraki olan Güney İstanbul Yatırım A.Ş.'nin ("Güney İstanbul") sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisalı suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmesine karar verilmiştir.

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

Grup'un 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 Grup geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır. **Bknz. Dipnot 23.**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

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

44 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 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, 31 Aralık 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
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	2.593.908	367.747.183
B	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci Maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a)	4.909.981.281	1.893.331.099
C	İştirakler	Md.24/(b)	1.191.208.521	1.093.408.521
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.483.950	2.282.397
	Diğer Varlıklar		260.682.274	349.779.017
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	6.366.949.934	3.706.548.217
E	Finansal Borçlar	Md.31	273.692.528	500.203.146
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	2.644.754.935	2.590.869.990
İ	Özkaynaklar	Md.31	3.056.514.333	503.519.872
	Diğer Kaynaklar		391.988.138	111.955.209
D	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	6.366.949.934	3.706.548.217

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Konsolide Olmayan / Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri		31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	2.593.908	367.747.183
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirakler	Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	24.610.421	28.806.367
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Hesaplama	Asgari/ Azami Oran				Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
K/D	Azami % 10	1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md.22/e	K/D	≤%10	0,00%	0,00%
(B+A1)/D	Asgari %51	2	(Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve Sermayesine %100 Oranında İştirak Ettikleri 28 inci maddenin Birinci Fıkrasının (ç) Bendi Kapsamındaki Şirketler	Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	≥%51	77,12%	51,08%
(A+C-A1)/D	Azami % 49	3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	≤%49	18,75%	39,42%
(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	≤%49	0,00%	0,00%
B2/D	Azami % 20	5	Atıl tutulan arsa / araziler	Md.24/(c)	B2/D	≤%20	0,00%	0,00%
C2/D	Azami % 10	6	İşletmeci Şirkete iştirak	Md.28/1(a)	C2/D	≤%10	0,00%	0,00%
(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	7	Borçlanma sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	≤%500	96,29%	619,61%
(A2-A1)/D	Azami % 10	8	Döviz Cinsinden Vadeli - Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2-A1)/D	≤%10	0,04%	9,92%
(L/D)	Azami % 10	9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(1)	(L/D)	≤%10	0,00%	0,00%

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.