

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2021 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	6-73
1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	9
3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ	32
4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR	33
5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	33
6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	36
7 - FİNANSAL YATIRIMLAR	36
8 - FİNANSAL BORÇLAR	37
9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	38
10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	38
11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	39
12- TÜREV ARAÇLAR	39
13 – STOKLAR	40
14- CANLI VARLIKLAR	40
15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	41
16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	41
17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	41
18- MADDİ DURAN VARLIKLAR	46
19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	47
20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	47
21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	48
22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	48
23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	48
24- TAAHHÜTLER	50
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	57
35-SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER	58
36 – GELİR VERGİLERİ	58
37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	59
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	73
44 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	73

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2021 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	31.12.2021	31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		729.579.802	1.470.437.283
Nakit ve nakit benzerleri	6	541.534.830	36.463.678
Finansal yatırımlar	7	-	1.216.066.500
Ticari alacaklar		91.763.534	100.224.322
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10, 38	21.825.213	6.170.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	69.938.321	94.053.742
Diğer alacaklar		2.282.396	1.360.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 38	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.282.396	1.360.803
Peşin ödenmiş giderler		17.393.148	105.735.957
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15, 38	463.745	93.127.665
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	16.929.403	12.608.292
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	26	4.675	-
Diğer dönen varlıklar	27	76.601.219	10.586.023
Duran varlıklar		4.512.936.758	1.162.932.427
Ticari alacaklar	10	420.875	6.849.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10, 38	420.875	6.849.431
Finansal yatırımlar	7	96.000	96.000
Stoklar	13	384.904.113	106.680.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	4.123.472.036	988.556.838
Maddi duran varlıklar	18	2.982.155	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	1.014.275	803.124
Maddi olmayan duran varlıklar	20	31.267	34.099
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		31.267	34.099
Peşin ödenmiş giderler		16.037	54.058
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	16.037	54.058
Toplam varlıklar		5.242.516.560	2.633.369.710

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		1.171.691.821	474.751.813
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		335.511.464	37.161.924
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları	8,38	2.314.004	8.144.607
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı	8	333.197.460	29.017.317
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8	93.129	71.763
Ticari borçlar		27.228.746	53.038.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10,38	3.368.772	15.713.686
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	23.859.974	37.324.967
Diğer borçlar		358.889.622	18.691.694
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	340.345.332	5.073.902
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	18.544.290	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler		89.249.743	137.138.749
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	2.818.851	566.445
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	86.430.892	136.572.304
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21	390.320	87.565
Dönem karı vergi yükümlülüğü		358.882.095	224.467.788
Kısa vadeli karşılıklar		1.446.702	4.093.677
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23	151.856	143.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	1.294.846	3.950.315
Uzun vadeli yükümlülükler		1.077.359.133	471.189.296
Uzun vadeli borçlanmalar		537.715.471	270.743.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8,38	-	46.099.203
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8	537.715.471	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri	8	937.688	705.101
Ticari borçlar		-	54.822.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	54.822.800
Diğer borçlar		2.492.836	1.636.493
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	2.492.836	1.636.493
Uzun Vadeli Karşılıklar		295.411	308.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	25	295.411	308.995
Ertelenmiş gelirler		420.882	61.139.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	420.882	61.139.272
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	36	535.496.845	81.833.077
Özkaynaklar		2.993.465.606	1.687.428.601
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.829.486.431	1.600.853.251
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)	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(47.524)	14.295
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28	(47.524)	14.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		1.230.709.781	272.452.453
-Yabancı para çevrim farkları		1.230.709.781	272.452.453
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	5.345.814	5.345.814
Diğer		-	(40.389.172)
Geçmiş yıl karları	28	1.009.968.672	405.703.676
Net dönem karı	37	672.356.730	903.633.477
Kontrol gücü olmayan paylar	28	163.979.175	86.575.350
Toplam kaynaklar		5.242.516.560	2.633.369.710

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA
ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2021 31.12.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2020 31.12.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29	414.235.386	1.306.523.519
Satışların Maliyeti (-)	29	(230.932.352)	(201.522.604)
BRÜT KAR / (ZARAR)		183.303.034	1.105.000.915
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(2.272.677)	(2.536.911)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(22.238.237)	(20.621.117)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	19.554.947	7.215.949
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(34.171.735)	(9.381.943)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		144.175.332	1.079.676.893
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	1.640.913.154	88.904.215
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		1.785.088.486	1.168.581.108
Finansman Gelirleri	34	45.632.083	10.197.952
Finansman Giderleri (-)	34	(931.914.242)	(29.919.839)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		898.806.327	1.148.859.221
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(210.211.133)	(183.081.222)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	(3.773.145)	(199.699.692)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(206.437.988)	16.618.470
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		688.595.194	965.777.999
DURDURULAN FAALİYETLER			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		688.595.194	965.777.999
DÖNEM KARI / (ZARARI)		688.595.194	965.777.999
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		16.238.464	62.144.522
Ana Ortaklık Payları		672.356.730	903.633.477
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	12,9299	17,3776
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		993.918.279	189.231.049
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(61.819)	20.289
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkları		993.980.098	189.210.760
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		993.918.279	189.231.049
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.682.513.473	1.155.009.048
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		77.403.825	62.144.522
Ana Ortaklık Payları		1.605.109.648	1.092.864.526

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri 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
01.01.2021 itibarıyla 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 Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri 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 İtibarıyla 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
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem													
01.01.2020 itibarıyla Bakiye	28	52.000.000	2.092.708	-	(5.994)	83.241.693	-	5.345.814	353.347.398	52.356.278	548.377.897	12.353.546	560.731.443
Yabancı Para Çevrim Farkları	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.077.282	12.077.282
Transferler	28	-	-	-	-	-	-	-	52.356.278	(52.356.278)	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	-	20.289	189.210.760	-	-	-	903.633.477	1.092.864.526	62.144.522	1.155.009.048
Diğer		-	-	-	-	-	(40.389.172)	-	-	-	(40.389.172)	-	(40.389.172)
31.12.2020 itibarıyla 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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnotlar	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.519.580.174	16.753.981
Dönem karı/(zararı)		688.595.194	965.777.999
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(413.345.634)	276.238.601
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		958.257.328	165.708.140
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	34	49.671.753	10.843.540
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	34	(5.620.250)	(370.184)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	23,25,32	14.959.421	5.831.908
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	30	88.135	48.190
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	36	210.211.133	183.081.222
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	33	(1.640.913.154)	(88.904.215)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.320.363.789	(1.225.262.619)
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7	1.216.066.500	(1.216.066.500)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	(66.936.789)	(7.698.483)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	535.427.295	39.618.612
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	13	(278.223.288)	(40.079.259)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	14.889.344	(40.213.292)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	(80.632.707)	27.432.700
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	88.380.829	(69.805.381)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	(108.607.395)	81.548.984
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.595.613.349	16.753.981
Ödenen kıdem tazminatı		(236.349)	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(75.796.826)	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.437.123.312)	(11.439.024)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	18,2	56.878.732	(59.669.141)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit girişleri /(çıkışları)	17	(1.494.002.044)	48.230.117
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		422.614.290	21.492.299
Temettü Ödemesi		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	805.382.532	65.088.800
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		(142.939.750)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(195.776.989)	(32.282.468)
Ödenen faizler		(49.671.753)	(10.843.540)
Alınan Faiz		5.620.250	
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-	(470.493)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		505.071.152	26.807.256
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		505.071.152	26.807.256
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	36.463.678	9.656.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	541.534.830	36.463.678

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 %53,94'üne sahip olan Avni Çelik'tir. Şirket'in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 11'dir (31 Aralık 2020: 9).

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %15,11'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

Şirket'in genel merkez adresi; Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Sinpaş Plaza 34349 Beşiktaş / İstanbul / Türkiye'dir.

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 135.625 m² arsa üzerinde 107.604 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

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

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 12'dir (31 Aralık 2020: 11).

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

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

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Grup'un, İstanbul / Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu Deposit Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi, %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi ve %49 oranında sahip olduğu Deposit Sosyal Tesisi bulunmaktadır. Grup'un sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

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

Ankara Altınoran Starium AVM

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

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

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

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

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

Güney İstanbul'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 395.375.000 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

İş Modern İkitelli (45 adet Bağımsız Bölüm)

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 292.340.000 TL'dir.

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 357.800.000 TL'dir.

Çelik & Yenal İş Merkezi

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Çelik&Yenal İş Merkezi 19 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. İkitelli OSB Mahallesi 528 Ada 8 parselde kain taşınmaz 9.780,50 m²'lik arsa üzerinde 30.256,62 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 133.235.000 TL'dir.

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 2021 tarihinde sona eren döneme ilişkin tam set konsolide finansal tablolarını KGK'nın finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Grup, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca 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 2021 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.

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/TFRS”) 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 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 14 Mart 2022 tarihinde 7 nolu karar ile 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

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme/Mahsup

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

Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklıklar

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021			
Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dış Özsermaye Payı	
Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı		
OSWE Real Estate GmbH	%94	-	%6
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%100	-	-
31 Aralık 2020			

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
OSWE Real Estate GmbH	%94	-	%6

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

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

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Yayımlanmış ancak yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya başlanmamış değişiklikler

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

COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikler

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) , vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde kolaylaştırıcı hükmün uygulanma kapsamına girilmesini 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi Covid-19 ile ilgili kendilerine sağlanan kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 5 Haziran 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişikliğin yayımlandığı tarih olan 31 Mart 2021 itibarıyla finansal tablolar yayımlanmak üzere henüz için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. Diğer bir ifadeyle değişikliğin yayımlandığı tarihten önceki hesap dönemlerine ilişkin finansal tablolar henüz yayımlanmamışsa, bu değişikliğin ilgili finansal tablolar için uygulanması mümkündür. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

Kolaylaştırıcı uygulamanın ilk versiyonu isteğe bağlı olarak uygulanmakta olup, hali hazırda isteğe bağlı olarak uygulamaya devam edecektir. Bununla birlikte, 2021 değişikliklerinin uygulaması isteğe bağlı değildir. Bunun nedeni, 2020 değişikliklerinin getirdiği kolaylaştırıcı hükmü uygulamayı seçen bir kiracının, sürelerdeki uzatmayı benzer özelliklere ve benzer koşullara sahip uygun sözleşmelere tutarlı bir şekilde uygulamaya devam etmesi gerekliliğidir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Bu durum, bir kira imtiyazı 2020 değişiklikleri uyarınca ilk kolaylaştırıcı uygulama için uygun olmamakla birlikte yeni uzatma sonucunda muafiyet için uygun hale gelirse, kiracıların önceki kiralamada yapılan değişiklikle ilgili muhasebeleştirme işlemlerini tersine çevirmesi gerekeceği anlamına gelmektedir.

TFRS 3'de Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

Mayıs 2020'de UMSK, UFRS 3'de Kavramsal Çerçeve'ye yapılan atıflara ilişkin değişiklik yayımlamıştır. Değişiklikle, UMSK tarafından UFRS 3'de, Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'nin eski bir sürümüne yapılan referanslar, Mart 2018'de yayımlanan en son sürümüne yapılan referanslar ile değiştirilmiştir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TFRS 3 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar— Kullanım amacına uygun hale getirme (TMS 16'da yapılan değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme" değişikliğini yayımlamıştır. KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişiklikle bilikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtmaktadır.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler geriye dönük olarak; ancak sadece değişikliklerin ilk kez uygulandığı finansal tablolarda sunulan en erken dönemin başında veya sonrasında, yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gereken yer ve duruma getirilen maddi duran varlık kalemlerine uygulanır. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, sunulan en erken dönemin başındaki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (TMS 37'de yapılan değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler - Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri" değişikliğini yayımlamıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanılması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmekte birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliklerin ilk kez uygulanmasının birikimli etkisi, ilk uygulama tarihindeki dağıtılmamış kârların ya da uygun olan başka bir özkaynak bileşeninin açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara alınır. Karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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.

Grup, TFRS 17'nin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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.

Grup, TFRS 17 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Grup, TFRS 4 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

- Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi.
- İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi.
- İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması.
- İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulaması gerekmektedir. Bununla birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir. Son olarak, UMSK tarafından 15 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

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 muhasebeleştirmesi gerektiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

Değişiklikle, ilk muhasebeleştirme muafiyetinin kapsamını daraltarak, eşit ve geçici farkları netleştirilen işlemlere 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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.

Grup, TMS 12'e ilişkin bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (TMS 8'e ilişkin Değişiklikler)

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 Şirketin bu değişiklikleri uyguladığı ilk yıllık raporlama döneminin başında veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahminlerindeki ve muhasebe politikalarındaki değişikliklere ileriye yönelik uygulanacaktır.

Grup TMS 8'e ilişkin bu değişikliklerin konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (TMS 1'e ilişkin Değişiklikler)

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 İlişkin 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;

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

- 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 şirketler daha erken uygulayabilirler.

Grup, TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişikliklerin uygulanmasının konsolide finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

Yürürlükteki standartlar için KGK tarafından 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanan "TFRS'de Yıllık İyileştirmeler / 2018-2020 Dönemi" aşağıda sunulmuştur. Bu değişiklikler 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS'lerdeki bu değişikliklerin uygulanmasının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

Bu değişiklik, bir bağlı ortaklığın ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1'in uygulamasını kolaylaştırmaktadır; örneğin; bir bağlı ortaklık ana ortaklıktan daha sonra TFRS'leri uygulamaya başlaması durumunda TFRS 1.D16(a) paragrafındaki muafiyetten yararlanmak suretiyle tüm yabancı para işlemler için birikmiş yabancı para çevrim farklarını, ana ortaklığın TFRS Standartlarına geçiş tarihine göre ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına dahil edilen tutarlar üzerinden ölçmeyi seçebilir. Bu değişiklikle birlikte, bağlı ortaklıklar için bu isteğe bağlı bu muafiyetin uygulanması suretiyle i) gereksiz maliyetleri düşürmeyi ve ii) benzer eş anlı muhasebe kayıtlarının tutulması ihtiyacının ortadan kaldırılmasını sağlayarak TFRS'lere geçişi kolaylaştıracaktır.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Bu değişiklik, finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için '% 10 testinin' gerçekleştirilmesi amacıyla - alınan ücretlerin bu işlemler için ödenen ücretler düşülerek net tutar üzerinden belirlenmesinde -, dikkate alınacak ücretlerin yalnızca borçlu ve borç veren sıfatları ile bunlar arasında veya bunlar adına karşılıklı olarak ödenen veya alınan ücretleri içerdiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler

Bu değişiklik, gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergiler için yapılan ödemelerindikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmak suretiyle, TMS 41'deki gerçeğe uygun değer ölçüm hükümlerinin TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü'nde gerçeğe uygun değer belirlenmesinde dikkate alınması öngörülen işlem maliyetleri ile uyumlu hale getirmiştir. Bu değişiklik, uygun olan durumlarda, TFRS 13'ün kullanılmasına yönelik esneklik sağlamaktadır.

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

1 Ocak 2021 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe girmiş olan değişiklikler ise şu şekildedir:

1) Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme Ve Ölçme, TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve TFRS 16 Kiralamalar'da Yapılan Değişiklikler)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TMS/IFRS 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/IFRS 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/IFRS 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.

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 2021 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 özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir.

Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

Grup ilk olarak 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren TFRS 16 Kiralamalar standardını uygulamaya başlamıştır. Bunun yanı sıra, 1 Ocak 2019'dan itibaren diğer bazı standart değişiklikleri de yürürlüğe girmiştir. Ancak bu değişikliklerin, 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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

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

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

b) Geçiş

Daha önce, Grup, 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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 2021 tarihi itibarıyla 1.014.275 TL kullanım hakkı ve 1.030.817 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Grup faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren bir yıl boyunca, Grup bu kiralamalardan 91.770 TL değerinde amortisman gideri ve 103.941 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

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.

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 edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.6.2 Stok Değerlemesi

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

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

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

2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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.

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 üretilmesiyle 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

(ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları

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

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

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

2.6.9 Pay Başına Kar / (Zarar)

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

2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

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

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

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.6.12 İlişkili Taraflar

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

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

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

2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı karşılıkları ilişikteki finansal tablolarda 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2017 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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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 oluştuğu raporlama döneminin başı itibarıyla gerçekleşmiş gibi finansal tablolar düzeltilmeli ve ortak kontrolün oluştuğu 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 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

3-1 Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşmeleri

Ana Ortaklık, Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin aşağıda detayları belirtilen bağlı ortaklığının sermayesinin %100'ünü satın almış olup, "Birleşen tüm teşebbüs ya da işletmelerin işletme birleşmesinin öncesinde ve sonrasında aynı kişi veya kişiler tarafından kontrol edildiği ve bu kontrolün geçici olmadığı bir işletme birleşmesi" olarak değerlendirildiğinden söz konusu işlem ortak kontrole tabi işletmelerin birleşmesi olarak dikkate alınmıştır.

Satın alma bedeli ile elde edilen net varlıkların değeri arasındaki fark özkaynaklar altında "Ortak Kontrole tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi" altında sınıflandırılmıştır. Konuyla ilgili detaylar Not-28'de belirtilmiştir.

Satın almada, tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin değerleri, gerçeğe uygun değerleri tahmin edilerek hazırlanan finansal tablolar aşağıdaki gibidir;

VARLIKLAR	10 Haziran 2021
Dönen varlıklar	44.905
Nakit ve Nakit Benzerleri	44.083
Diğer Dönen Varlıklar	822
Duran Varlıklar	845.299.335
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	845.299.335
TOPLAM VARLIKLAR	845.344.240
KAYNAKLAR	10 Haziran 2021
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	48.926.517
Satıcılar	6.048
Diğer Borçlar	7.647.332
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7.647.332
Kısa Vadeli Yükümlülükler	56.579.897
Uzun Vadeli borçlanmalar	68.749.595
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	143.552.949
Uzun Vadeli Yükümlülükler	212.302.544
ÖZKAYNAKLAR	
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	576.461.799
Ödenmiş Sermaye	2.250.000
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	574.211.799
Net Dönem Karı / (Zararı)	-
TOPLAM KAYNAKLAR	845.344.240
Hisse satın alım bedeli	719.401.549
Düzeltilmiş Özkaynaklar (% 100)	576.461.799
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	(142.939.750)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un dönem sonları itibari 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 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	75.829.514
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
Ankara Altınoran Eğitim	-	(47.940)
Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel	-	(190.479)
Toplam	414.235.386	183.303.034

31 Aralık 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	1.262.776.895	1.070.177.670
Deposite Outlet Center	21.725.008	19.774.502
Çelik Törün İş Merkezi	4.106.804	3.790.006
Çelik Özer İş Merkezi	2.338.854	2.168.494
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.756.314	1.638.133
Depo site Sosyal Tesis	1.996.434	1.753.319
Kağıthane Flatofis	3.673.890	3.429.022
İşmodern Ambarlı Projesi	8.149.320	2.269.769
Toplam	1.306.523.519	1.105.000.915

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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	3.706.548.217	3.406.081.587	(1.870.113.243)	5.242.516.560

özkaynak

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)	(6.323.560)	(34.171.735)
Esas faaliyet karı/zararı	45.488.878	18.326.750	14.490.212	144.175.332
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	856.105.894	391.933.839	305.297.757	1.640.913.154
Yatırım Faaliyetlerden Giderler			(57.885.000)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	901.594.772	410.260.589	261.902.969	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	205.261.213	898.806.327
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	-	(131.357.326)	(49.761.674)	(210.211.133)
Dönem vergi gideri	-	(3.773.145)		(3.773.145)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(127.584.181)	(49.761.674)	(206.437.988)
Sürdürülen faaliyetler dönem Karı/zararı	80.216.575	270.641.057	155.499.539	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	155.499.539	672.356.730

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

31 Aralık 2020	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	193.144.809	1.368.581.383	(91.288.909)	1.470.437.283
Duran varlıklar	852.915.406	503.812.662	(193.795.641)	1.162.932.427
Toplam varlıklar	1.046.060.215	1.872.394.045	(285.084.550)	2.633.369.710
Kısa vadeli yükümlülükler	458.093.336	276.128.402	(259.469.925)	474.751.813
Uzun vadeli yükümlülükler	164.711.863	306.477.433	-	471.189.296
Özkaynaklar	423.255.016	1.289.788.210	(25.614.625)	1.687.428.601
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	423.255.016	1.289.788.210	(112.189.975)	1.600.853.251
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	86.575.350	86.575.350
Toplam yükümlükler ve özkaynak	1.046.060.215	1.872.394.045	(285.084.550)	2.633.369.710

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2020	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	43.746.624	1.395.082.085	(132.305.190)	1.306.523.519
Satışların maliyeti (-)	(8.923.381)	(192.599.223)	-	(201.522.604)
Brüt kar	34.823.243	1.202.482.862	(132.305.190)	1.105.000.915
Genel yönetim giderleri (-)	(5.553.870)	(15.297.775)	230.528	(20.621.117)
Pazarlama giderleri (-)	(95.109)	(2.441.802)	-	(2.536.911)
Diğer faaliyet gelirleri	7.102.586	-	113.363	7.215.949
Diğer faaliyet giderleri (-)	(46.677.313)	(2.126.478)	39.421.848	(9.381.943)
Esas faaliyet karı/zararı	(10.400.463)	1.182.616.807	(92.539.451)	1.079.676.893
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	43.224.669	45.679.546	-	88.904.215
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	32.824.206	1.228.296.353	(92.539.451)	1.168.581.108
Finansman gelirleri	10.197.952	-	-	10.197.952
Finansman giderleri (-)	(20.446.749)	(9.473.090)	-	(29.919.839)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	22.575.409	1.218.823.263	(92.539.451)	1.148.859.221
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)		(183.081.222)		(183.081.222)
Dönem vergi gideri	-	(199.699.692)	-	(199.699.692)
Ertelenmiş vergi gideri	-	16.618.470	-	16.618.470
Sürdürülen faaliyetler dönem Karı/zararı	22.575.409	1.035.742.041	(92.539.451)	965.777.999
Dönem karı/zararı	22.575.409	1.035.742.041	(92.539.451)	965.777.999
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	62.144.522	62.144.522
Ana ortaklık payları	22.575.409	1.035.742.041	(154.683.973)	903.633.477

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	166.710	53.176
Banka	541.316.520	36.260.652
- Vadesiz mevduat	541.316.520	36.260.652
Hazır Değerler	51.600	149.850
	541.534.830	36.463.678

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

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	25.370.959	384.370.031	3.689.397	33.233.722
ABD Doları	1.786	24.024	968	
İngiliz Sterlini	944	17.348	944	9.384
Riyal	1.800	6.521	1.800	3.495
Türk Lirası	157.116.906	157.116.906	3.216.109	3.216.109
Toplam		541.534.830		36.463.678

7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vadesi 3 Aydan Uzun Vadeli Mevduatlar	-	1.216.066.500
Toplam	-	1.216.066.500

Finansal varlığın yıllık kar payı oranı % 0,90'dır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilanço'daki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	2021	Sahiplik oranı (%)	2020
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam	0,76	96.000	0,76	96.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

8 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	335.511.464	37.161.924
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	2.314.004	8.144.607
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	333.197.460	29.017.317
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	93.129	71.763
Toplam	335.604.593	37.233.687

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmalar	537.715.471	270.743.558
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	46.099.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	537.715.471	224.644.355
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	937.688	705.101
Toplam	538.653.159	271.448.659

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 5+Euribor -	TL	355.341.592	355.341.592
Uzun vadeli banka kredileri	3,25+Euribor	EUR	12.421.343	182.373.879
Toplam				873.226.935

31 Aralık 2020	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	7,22	TL	8.144.607	8.144.607
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	3.221.319	29.017.317
Uzun vadeli finansal kiralama işlemleri	7,22 5+Euribor -	TL	46.099.203	46.099.203
Uzun vadeli banka kredileri	3,25+Euribor	EUR	24.938.593	224.644.355
Toplam				307.905.482

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	335.511.464	37.161.924
1 - 5 yıl	270.743.55	537.715.47
Toplam	873.226.935	307.905.482

9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	69.938.321	94.053.742
<i>Alıcılar</i>	44.199.888	28.098.443
<i>Alacak Senetleri</i>	25.738.433	65.955.299
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	23.522.032	5.930.619
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(23.522.032)	(5.930.619)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 38)	21.825.213	6.170.580
Toplam	91.763.534	100.224.322

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	(5.930.619)	(3.028.434)
Konusu kalmayan karşılıklar	3.321.519	1.676.347
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(20.912.932)	(4.578.532)
Kapanış	(23.522.032)	(5.930.619)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	420.875	6.849.431
Toplam	420.875	6.849.431

(*) 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 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	23.859.974	37.324.967
<i>Satıcılar</i>	20.785.465	11.482.311
<i>Borç senetleri</i>	3.074.511	25.842.656
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	3.368.772	15.713.686
Toplam	27.228.746	53.038.653

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	-	54.822.800
<i>Borç Senetleri</i>	-	54.822.800
Toplam	-	54.822.800

11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.282.396	1.360.803
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	179.999	430.852
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	2.102.397	929.951
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 38)	-	-
Toplam	2.282.396	1.360.803

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18.544.290	13.617.797
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	2.735.619	4.685.400
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	15.688.671	8.154.392
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	120.000	778.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	340.345.332	5.073.902
Toplam	358.889.622	18.691.694

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	2.492.836	1.636.493
Toplam	2.492.836	1.636.493

12- TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

13 – STOKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (****)	37.445.560	-
Finansşehir Projesi (**)	84.083.495	-
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	182.443.567	-
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	80.931.491	106.680.825
	384.904.113	106.680.825

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

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

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

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

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

14- CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16.929.403	12.608.292
<i>Verilen sipariş avansları</i>	16.860.384	12.572.827
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	69.019	35.465
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	463.745	93.127.665
Toplam	17.393.148	105.735.957

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16.037	54.058
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	16.037	54.058
Toplam	16.037	54.058

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	86.430.892	136.572.304
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	2.818.851	136.572.304
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	2.818.851	566.445
Toplam	89.249.743	137.138.749

Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	420.882	61.139.272
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	420.882	61.139.272
Toplam	420.882	61.139.272

(*) 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.

17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	4.123.472.036	988.556.838
Toplam	4.123.472.036	988.556.838

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	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	-	-	29.082.684	76.512.327
Deposit Sosyal Tesisleri	28.135.900	-	128.495	-	-	34.980.605	63.245.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	-	25.080	-	-	22.462.560	42.541.000
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	-	11.237	-	-	-	30.271.459
Altınoran Starium AVM (**)	-	-	101.735.085	-	-	103.914.915	205.650.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisleri(**)	-	-	62.010.519	-	-	83.659.481	145.670.000
Eyüp Flatofis (***)	-	301.300.000	-	-	-	94.075.000	395.375.000
İş Modern İkitelli	-	227.060.000	-	-	-	(6.120.000)	292.340.000
Sinpaş Merkez Plaza (***)	-	176.500.000	4.077.243	-	-	195.722.757	357.800.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	-	92.439.335	-	-	-	(51.765.000)	133.235.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***)	-	48.000.000	-	-	-	15.500.000	63.500.000
Toplam	988.556.838	845.299.335	171.383.105	477.319.604	-	1.640.913.154	4.123.472.036

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

(**) 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.

	01 Ocak 2020	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2020
Neckermann Areal	542.023.900	-	192.119.950	(281.947.270)	51.345.030	503.541.610
Deposit Outlet Center	271.802.764	5.505.856	-	-	23.427.373	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	10.442	-	-	8.382.502	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	58.708	-	-	4.850.445	47.413.153
Deposit Sosyal Tesisleri	23.845.652	47.672	-	-	4.242.576	28.135.900
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	48.822	-	-	2.321.770	20.053.360
Kağıthane & Flat Ofis (*)	-	30.260.222	-	-	-	30.260.222
Toplam	947.882.740	35.931.722	192.119.950	(281.947.270)	94.569.696	988.556.838

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 172.579.267 TL (31 Aralık 2020: 122.988.126 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 264.660.550 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.967.153.650 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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 ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	76.512.325
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	42.541.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	63.245.000
Altınoran Starium AVM	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24.02.2022	205.650.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesis	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	24.02.2022	145.670.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	63.500.000
İş Modern İkitelli	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	292.340.000
Eyüp Flatofis	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	395.375.000
Çelik & Yenal İş Merkezi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	133.235.000
Sinpaş Merkez Plaza	Emsal Karşılaştırma Yöntemi /Gelir İndirgeme Yaklaşımı	07.01.2022	357.800.000
Toplam			4.093.200.575

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	17.02.2021	503.541.610
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	05.01.2021	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	05.01.2021	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	05.01.2021	47.413.153
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	05.01.2021	28.135.900
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	05.01.2021	20.053.360
Toplam			958.296.616

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 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 (31 Aralık 2020: 300.735.993 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.220.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

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

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m² dir. SPK tarafından 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 (2020: 47.413.153 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

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

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 (2020: 28.135.900 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m² dir. SPK tarafından 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 (2020: 20.053.360 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.000 TL tutarında ipotek bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Neckermann Areal

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

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

Ankara Altınoran Starium AVM

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

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

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

Eyüp Flatofis

İstanbul İli, Eyüp İlçesi Defterdar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Eyüp Flatofis toplam 81 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 36 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Eyüpsultan İlçesi Nişancı Mahallesi 158 ada 1 parsel üzerinde kayıtlı olan 19.197,44 m²'lik arsa üzerinde 115.402,48 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 395.375 TL'dir.

İş Modern İkitelli

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi'nde yer alan Sinpaş İkitelli İş Modern A-B-C-D Blok toplam 122 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Şirket bu bağımsız bölümlerden 45 adetini portföyünde bulundurmaktadır. Taşınmaz Başakşehir İlçesi İkitelli OSB Mahallesi 703 ada 2 parsel üzerinde kayıtlı olan 20.959,30 m²'lik arsa üzerinde 99.715,09 m² kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 07 Ocak 2022 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 292.340.000 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Sinpaş Merkez Plaza

İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Plaza 21 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Taşınmaz Beşiktaş İlçesi Dikilitaş Mahallesi 1463 ada 143 parsel üzerinde kayıtlı olan 2.059,50 m²'lik arsa üzerinde 11.926,93 m2 kapalı alana sahiptir. SPK tarafından değerleme 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 değerleme 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.

18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2021	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2021
Maliyet						
Arsa (*)	55.443.498	-	-	(55.443.498)	-	-
Taşıtlar	308.408	-	61.996	-	(210.000)	160.404
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	351.072	(59.588.004)	(237.823)	4.287.272
Birikmiş Amortisman						
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.

	01.01.2020	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet					
Arsa (*)	-	55.443.498	-	-	55.443.498
Taşıtlar	282.654	-	25.754	-	308.408
Demirbaşlar	947.396	81.567	124.557	(17.081)	1.136.439
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	4.144.506	-	-	4.144.506
Toplam	1.230.050	59.669.571	150.311	(17.081)	61.032.851

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Birikmiş Amortisman

Taşıtlar	277.629	6.810	23.971	-	308.410
Demirbaşlar	763.510	43.499	59.380	-	866.389
Toplam	1.041.139	50.309	83.351		1.174.799
Net Defter Değeri	188.911				59.858.052

(*) Finans Şehir projesine ilişkindir.

31 Aralık 2021 ve 2020 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.

19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

<u>Binalar</u>	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	803.124	1.710.682
Dönem Amortismanı (-)	(91.770)	(291.151)
İlave / (Azalış)	302.921	(616.407)
Dönem Sonu	1.014.275	803.124

20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

	01.01.2020	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Çıkışlar	31.12.2020
Maliyet					
Haklar	80.763	-	4.163	-	84.926
Toplam	80.763	-	4.163	-	84.926
Birikmiş Amortisman					
Haklar	42.562	4.694	3.571		50.827
Toplam	42.562	4.694	3.571		50.827
Net Defter Değeri	38.201				34.099

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 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	216.234	56.974
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	174.086	30.591
Toplam	390.320	87.565

22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.294.846	3.950.315
-Dava Karşılığı	227.800	91.610
-Gider Tahakkukları (*)	1.067.046	3.858.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	151.856	143.362
- İzin Karşılıkları	151.856	143.362
Toplam	1.446.702	4.093.677

(*)31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 1.067.046 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (2020: 3.858.705 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

Şirket'in bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate GmbH("Oswe")'nin %20 hissesinin satılmasına ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay tahsil edilecektir. Hisse satışına ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da ("KAP") özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Satışı şeklinde yayınlanmıştır. Almanya'daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde "tam satış bedelinin tamamının tahsil edildiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği" hükmü yer almaktadır. Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Kızılbük GYO A.Ş.'ye devri gerçekleşene kadar OSWE'ye iştirak payı %94 olarak devam edecektir. 31.12.2021 tarihi itibarıyla herhangi bir tahsilat gerçekleşmediği için sadece dipnotlarda konu açıklanmıştır. Ayrıca hisse devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır. Hisse satın alımına ilişkin sözleşme gereği ilk taksit vadesi 04.02.2022 tarihi olup, ilk taksit bedeli 07.02.2022 ve 15.02.2022 tarihlerinde kısmi tahsilat yapılmıştır. Bknz. Dipnot 43.

31 Aralık 2021

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

Ayrıca 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 9 adet dava ile şirket tarafından açılan 23 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre, 227.800 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

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

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

31 Aralık 2020

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 5.930.619 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 4 adet dava ile şirket tarafından açılan 22 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre, 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Alınan Teminat senetleri TL	1.056.800	1.056.800	-	-
Alınan Teminat mektupları TL	9.103.824	9.103.824	1.824.006	1.824.006
Alınan Teminat mektupları EUR	12.725	186.832	-	-
Alınan Teminat mektupları USD	70.100	909.723	-	-
Toplam		11.257.179		1.824.006

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2020	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Verilen Teminat mektupları TL	28.806.367	28.806.367	10.506.000	10.506.000
Verilen İpotek TL	3.170.010.000	3.170.010.000	20.010.000	20.010.000
Verilen İpotek EUR	60.000.000	880.938.000	60.000.000	540.474.000
Toplam		4.079.754.367		570.990.000

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.079.754.367	570.990.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	4.079.754.367	570.990.000

24- TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı karşılıkları	295.411	308.995
Toplam	295.411	308.995

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 2021 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı 10.849 TL (31 Aralık 2020: 7.638 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %9,20 beklenen maaş artış oranı ve % 13,40 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %3,85 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır.(31 Aralık 2020: Sırasıyla % 8,00 %12,50 ve %4,17)

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İskonto oranı	%3,85	%4,17
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 2021 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 2021	31 Aralık 2020
01 Ocak	308.995	246.337
Faiz Maliyeti	24.495	38.624
Cari Hizmet Maliyeti	26.302	44.323
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çık. Dolayısıyla Oluşan Kayıp	110.149	-
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç) (*)	61.819	(20.289)
Ödenen Tazminatlar	(236.349)	-
31 Aralık	295.411	308.995

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 61.819 TL (31.12.2020: eksi 20.289 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 2021	31 Aralık 2020
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	4.675	-
Toplam	4.675	-

27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	76.584.446	10.565.988
Personel ve İş Avansları	16.773	20.036
Toplam	76.601.219	10.586.023

28 – ÖZKAYNAK

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	26.136.259	53,94	28.051.259
Ayşe Sibel Çelik	15,53	7.800.000	15,53	8.076.491
Ahmet Çelik	8,62	4.078.600	8,62	4.481.712
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
Ömer Faruk Çelik	1,99	1.873.210	1,99	1.873.210
Fatma Zerrin Kıvanç	0,53	276.491	-	-
Diğer	7	3.667.328	8,67	3.667.328
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
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 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan eksi 47.524 TL (31 Aralık 2020: 14.295 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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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 gerçekleştirilmeden sermaye artırımını 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 2021	31 Aralık 2020
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	1.230.709.781	272.452.453
Toplam	1.230.709.781	272.452.453

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

	2021	2020
Açılış Bakiyesi	(40.389.172)	-
Artış/(Azalış)	-	(40.389.172)
Geçmiş Yıl Kar/(Zararı) Transfer	40.389.172	-
Kapanış	-	(40.389.172)

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	1.009.968.672	405.703.676
Toplam	1.009.968.672	405.703.676

Ana Ortaklık Dışı Paylar / Ana Ortaklık Dışı Kar Zarar

Bilanço	31.12.2021	31.12.2020
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	163.979.175	86.575.350
Toplam	163.979.175	86.575.350

Gelir Tablosu	01.01.2021 31.12.2021	01.01.2020 31.12.2020
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	16.238.464	62.144.522
Toplam	16.238.464	62.144.522

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 2021	1 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış Bakiyesi	86.575.350	12.353.546
Dönem Karından Pay	16.238.464	62.144.522
Artış / (Azalış)	61.165.361	12.077.282
Kapanış Bakiyesi	163.979.175	86.575.350

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

	1 Ocak 2021	1 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Açılış Bakiyesi	-	-
Artış / (Azalış) / (Not 3)	(142.939.750)	-
Kapanış Bakiyesi	(142.939.750)	-

29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	102.096.966	87.390.822
Deposite Outlet Center	29.648.076	21.725.008
Çelik Törün İş Merkezi	4.979.496	4.106.804
Çelik Özer İş Merkezi	3.126.853	2.338.854
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	2.095.946	1.756.314
Depo site Sosyal Tesis	2.568.786	1.996.434
Kağıthane Flatofis	3.170.021	3.673.890
Starium AVM Projesi	3.256.448	-
Sinpaş Plaza	7.425.496	-
Çelik Yenil İş Merkezi	2.460.967	-
Eyüp Flat Ofis İş Merkezi	6.047.416	-
İş Modern İkitelli	5.702.796	-
Satış gelirleri		
İşmodern Ambarlı Projesi	241.656.119	8.149.320
Neckerman Areal	-	1.175.386.073
Toplam	414.235.386	1.306.523.519

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Kira maliyeti	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021	01 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Neckerman Areal	(61.403.048)	(45.186.063)
Deposite Outlet Center	(1.222.868)	(1.950.506)
Çelik Törün İş Merkezi	(312.003)	(316.798)
Çelik Özer İş Merkezi	(231.471)	(170.360)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(224.282)	(118.181)
Depo site Sosyal Tesis	(240.862)	(243.116)
Kağıthane Flatofis	(133.297)	(244.869)
Starium AVM Projesi	(95.250)	-
Ankara Altınoran Eğitim	(47.940)	-
Sinpaş Plaza	(244.117)	-
Çelik Yenil İş Merkezi	(79.166)	-
Eyüp Flatofis	(615.447)	-
İş Modern İkitelli	(65.517)	-
Beşiktaş-1463 Ada-144 Parsel	(190.479)	-
Satış Maliyeti		
İşmodern Ambarlı Projesi	(165.826.605)	(5.879.551)
Neckerman Areal	-	(147.413.161)
Toplam	(230.932.352)	(201.522.604)
Brüt Kar	183.303.034	1.105.000.915

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

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021	01 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Personel giderleri	(14.326.803)	(10.334.610)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.812.619)	(3.333.572)
Bağış ve yardım giderleri	(2.209.843)	(2.326.000)
Kira giderleri	(116.660)	(370.128)
Bakım ve onarım giderleri	(112.639)	(104.310)
Amortisman ve itfa giderleri	(52.598)	(37.562)
Vergi, resim ve harç giderleri	(484.096)	(43.948)
Diğer	(3.122.979)	(4.070.987)
Toplam	(22.238.237)	(20.621.117)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021	01 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Reklam giderleri	(2.272.677)	(2.536.911)
Toplam	(2.272.677)	(2.536.911)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personel giderleri	(14.326.803)	(10.334.610)
Reklam giderleri	(2.272.677)	(2.536.911)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.812.619)	(3.333.572)
Bağış ve yardım giderleri	(2.209.843)	(2.326.000)
Kira giderleri	(116.660)	(370.128)
Bakım ve onarım giderleri	(112.639)	(104.310)
Amortisman ve itfa giderleri	(52.598)	(37.562)
Vergi, resim ve harç giderleri	(484.096)	(43.948)
Diğer	(3.122.979)	(4.070.987)
Toplam	(24.510.914)	(23.158.028)

32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kur Farkı Gelirleri	1.966.176	2.895.663
Konusu Kalmayan Karşılıklar	3.712.342	160.910
Diğer Gelirler	13.876.429	4.159.376
Toplam	19.554.947	7.215.949

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kur Farkı Giderleri (-)	(1.966.176)	-
Karşılık Giderleri (-)	(21.157.792)	(3.048.373)
Kefalet Komisyonu (-)	(4.158.538)	-
Gecikme Cezaları (-)	(1.167.051)	-
Diğer Giderler (-) (*)	(5.722.178)	(6.333.570)
Toplam	(34.171.735)	(9.381.943)

33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	1.640.913.154	88.904.215
Toplam	1.640.913.154	88.904.215

34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

Finansman Geliri	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kur farkı gelirleri	40.011.833	9.827.768
Faiz Geliri	5.620.250	370.184
Toplam	45.632.083	10.197.952

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

	01 Ocak 2021	01 Ocak 2020
Finansman Gideri (-)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faiz Giderleri (-)	(49.671.753)	(10.843.540)
Kur Farkı Gideri (-)	(882.242.489)	(19.076.299)
Toplam	(931.914.242)	(29.919.839)

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 sınıra 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 2020 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları OSWE ve Deks Yatırım için hesaplanmıştır.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

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

Hesap Adı	1 Ocak 2021 31 Aralık 2021	1 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	(3.773.145)	(199.699.692)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(206.437.988)	16.618.470
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(210.211.133)	(183.081.222)

Hesap Adı	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı	358.882.095	224.467.788
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	358.882.095	224.467.788

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2021	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2020	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2021	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2020
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	-	22.694.897	-	7.262.367
Sabit Kıymetler	1.475.638	-	(295.128)	-
Banka Kredi Faiz Tahakkuku	5.779.582	-	1.155.916	-
Kiralama İşlemleri	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	2.094.361.711	278.174.622	(536.235.037)	(89.015.879)
Diğer	384.034	248.619	(122.596)	(79.558)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(535.496.845)	(81.833.077)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(81.833.077)	(73.803.148)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(206.437.988)	16.618.470
Yabancı Para Çevrim Farkı	(103.672.830)	(24.093.920)
Bağlı Ortaklık Edinimi (Güney İstanbul)	(143.552.950)	-
Birleşme Sonucu İptal Edilen	-	(554.479)
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(535.496.845)	(81.833.077)

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 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2021 31 Aralık 2021	01 Ocak 2020 31 Aralık 2020
Net dönem karı	672.356.730	903.633.477
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	12,9299	17,3776

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2021	31.12.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	51.334	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	-	263.982
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. (*)	20.578.870	5.596.730
Cumhur Aydın Törün	126.073	98.197
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	3.010	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	713.105	168.258
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	-	20.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	44.654	2.798
Ahmet Kamil Tüzün	27.959	20.244
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	7.261	-
Mikron-S Mikronize Mineral Endüstrisi ve Tic.A.Ş	28.931	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ort.A.Ş.	244.016	-
Toplam	21.825.213	6.170.580

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. (*)	1.156.011	-
Ayşe Sibel Çelik	-	2.313.186
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., (**)	1.886.779	521.549
Sinpaş Holding A.Ş.	216.156	156.039
Ercivelek Avukatlık Bürosu	3.272	-
Simgen Yapı A.Ş.	-	387.596
Hüseyin Altaş	-	1.808.316
Ha Real Estate Gmbh	-	261.000
Arı Finansal Kiralama	-	10.266.000
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	106.554	-
Toplam	3.368.772	15.713.686

(*) Sinpaş Yapı, İş Modern Ambarlı Satış ve Marka Kullanım hizmeti sağlamaktadır.

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

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	54.822.800
Toplam	-	54.822.800

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2021	31.12.2020
Hüseyin Altaş	104.096.041	869.652
Ayşe Sibel Çelik	415.202	417.241
Avni Çelik	158.299.746	3.116.342
Ahmet Çelik	47.751.133	123.562
Şenay Çelik	103.800	104.310
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	208.621
HA Real Estate GMBH	15.030.765	234.174
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	14.441.044	
Toplam	340.345.332	5.073.902

Kısa vadeli borçlanmalar

	31.12.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	8.144.607
Ahmet Çelik	1.868.957	1.146.644
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş	445.048	273.046
Toplam	2.314.005	9.564.297

Uzun vadeli borçlanmalar

	31.12.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	46.099.203
Toplam	-	46.099.203

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	31.12.2021	31.12.2020
Ayşe Sibel Çelik	-	7
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	-	501.231
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	46.840	46.840
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	14.000.000
Hüseyin Altaş	-	14.304.545
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	54.395
Arı Finansal Kiralama	413.450	64.220.647
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	3.456	-
Toplam	463.745	93.127.665

İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler

	31.12.2021	31.12.2020
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	48.074	48.074
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	518.371
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	566.445

(*)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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31.12.2021	31.12.2020
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	66.582.890	35.412.759
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	188.046	128.440
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	947.314	295.455
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	4.157.696	68.941
Sinpaş Holding A.Ş.	371.506	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	60.227	15.664
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	560.938	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	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	73.914.225	35.921.259

İlişkili taraflardan alımlar	31.12.2021	31.12.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	11.502.024	654.334
Mülk Gayrimenkul	2.786.741	4.133.983
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	179.389.502	1.736.688
Avni Çelik	661.160.934	-
Ahmet Çelik	68.994.621	-
Ayşe Sibel Çelik	2.481.136	2
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	30.647	68.929
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	36.000	146.611
Sinpaş Holding A.Ş.	50.947	40.632
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	225.756.645	-
Şenay Çelik	33.753.681	-
Türksport Spor Ürünleri San.ve Tic.Ltd.Şti.	574	-
Toplam	1.185.943.452	6.781.179

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.660.862	1.668.688
Toplam	1.660.862	1.668.688

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 2021 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

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

Şirket'in 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.

Şirket'in 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.

Şirket 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Toplam borçlar	2.249.050.954	945.941.109
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(541.534.830)	(36.463.678)
Net borç	1.707.516.124	909.477.431
Toplam öz sermaye	2.993.465.607	1.687.428.601
Toplam sermaye	4.700.981.731	2.596.906.032
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,3632	0,3502

Şirket'in özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket'in 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

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, 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.

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

Cari yılda Şirket'in 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.

(d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Şirket, 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.

Şirket, 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 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)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 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	1.610.102	131	944	1.800	14.517.508
Ticari alacaklar	9.891	-	-	-	89.099
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	1.619.993	131	944	1.800	14.606.607
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.352.534	-	-	-	255.396.791
Ticari Borçlar	5.810.934	-	-	-	52.344.312
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	22.539.600	-	-	-	203.034.463
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.000	-	-	-	18.016
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	29.328	-	-	215.282
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.328	-	-	215.282
Toplam Yükümlülükler	28.352.534	29.328	-	-	255.612.073
Net bilanço pozisyonu	(26.732.541)	(29.197)	944	1.800	(241.005.466)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 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 2021				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde			-	-
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	40.711	(40.711)		
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	40.711	(40.711)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(22.372.540)	22.372.540	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(22.372.540)	22.372.540		
-GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.726	(1.726)	-	-
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	1.726	(1.726)		
SAR kurunun %10 değişmesi halinde			-	-
SAR net varlık/yükümlülüğü	649	(649)		
SAR riskinden korunan kısım				
SAR net Etki	649	(649)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2020	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	(21.432)	21.432	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(21.432)	21.432	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.080.405)	24.080.405	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(24.080.405)	24.080.405	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	939	(939)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	939	(939)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	352	(352)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	352	(352)	-	-

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Şirket, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Şirket’in 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 2021	31 Aralık 2020
Finansal Varlıklar	-	1.216.066.500
Finansal Yükümlülükler	873.226.935	307.905.482
Değişken Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Şirket’in 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araca sahip olmadığı için herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Şirket’in aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 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 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2020	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)	6.170.580	100.903.173	-	1.360.803	10-11	36.410.502	6,10,11
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	6.170.580	100.903.173	-	1.360.803	10-11	36.410.502	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	-	5.930.619	-	-	10-11	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(5.930.619)	-	-	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 2021 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 Şirket Yönetimi'nin alacakların tahsil edilebilirliğine ilişkin öngörülerinden faydalanılmıştır.

Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlığı bulunmamaktadır.

(h) Likidite risk yönetimi

Şirket, 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, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.262.868.956	1.372.254.886	433.954.803	276.176.773	598.403.242	25.673.279
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	873.226.935	978.624.774	44.679.039	275.967.114	594.258.556	25.673.279
Kiralama İşlemleri	1.030.817	1.931.396	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	-

31.12.2020

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılda Uzun
Türev Olmayan						
Finansal						
Yükümlülükler	436.871.986	449.932.282	77.833.244	24.546.778	221.662.299	125.889.960
Banka Kredileri	253.661.672	256.541.280	11.040.956	11.040.956	108.569.408	125.889.960
Finansal Kiralama	54.243.810	63.319.390	1.770.000	6.726.000	54.823.390	-
Kiralama İşlemleri	776.864	1.881.972	17.941	53.822	1.810.208	-
Ticari Borçlar	107.861.453	107.861.453	46.312.653	6.726.000	54.822.800	-
Diğer Borçlar	20.328.187	20.328.187	18.691.694	-	1.636.493	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 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 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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	988.556.838		988.556.838
Toplam	-	988.556.838		988.556.838

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerleme 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 2021 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 67.500 TL’dir. (31 Aralık 2020: 58.250 TL)

42 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Dipnot 43’de açıklanmıştır.
- İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Dipnot.10’da açıklanan Sancaktül Boulevard Sefaköy Projesi, Sinpaş GYO’ya ait olup, 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, Servet GYO A.Ş.’ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 ve 13224 nolu parsellerin konu olduğu “Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi” hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m2 inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55’ tir. Satılabilir alanı 52.000 m2 olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2021 tarihinde alınmıştır. 18-24 ay içerisinde inşaatın tamamlanmasının hedeflendiği proje için hazırlanan 2021 yıl sonu değerleme raporunda şirketimizin projeden elde edeceği hak ve faydanın bugünkü pazar değeri 269.500.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Kayıtlı sermayesi 1.000.000.000-TL, çıkarılmış sermayesi 52.000.000-TL olan Şirket’in çıkarılmış sermayesinin tamamı geçmiş yıllar karlarından karşılanmak suretiyle, beheri 1 TL nominal değerde 68.000.000 adet pay karşılığı 68.000.000,-TL tutarında artırılarak 120.000.000-TL’ye çıkarılmasına ve artırılan sermayeyi temsilen ihraç edilecek 1.321.130,38 adet A Grubu ve 66.678.869,62 adet B Grubu olmak üzere toplam 68.000.000 adet payın bedelsiz olarak hissedarlara dağıtılmasına ilişkin gerekli muamelelerin yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiş olup, konuyla ilgili 14.02.2022 tarihinde SPK’ya başvuru yapılmıştır.

Şirket’in yönetim kurulunun kayıtlı sermaye tavanı içinde sermaye artırımını yapabilmesine dair yetki süresinin 2022-2026 olarak değiştirilmesi amacıyla Şirket’in esas sözleşmesinin sermaye ve paylar başlıklı 8.maddesinin tadiline ilişkin gerekli muamelelerin yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğe yetki verilmesine karar verilmiş olup, konuyla ilgili 14.02.2022 tarihinde SPK’ya başvuru yapılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22.02.2022 tarihli yazısında; Şirket'in bedelsiz sermaye artırımını başvurusunun değerlendirmeye alınabilmesi için öncelikle kayıtlı sermaye tavan izni geçerlilik süresinin yeniden belirlenmesine yönelik esas sözleşme değişikliklerinin gerçekleştirilmesi gerektiği, bu aşamada bedelsiz sermaye artırımına dair başvurunun işleminden kaldırıldığı, esas sözleşme değişikliği sürecinin tamamlanmasının ardından bedelsiz sermaye artırımını için yeniden başvuru yapılabileceği ifade edilmiştir.

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

Şirket'in bağlı ortaklığı Almanya'da kurulu Oswe Real Estate GmbH(“Oswe”)'nin %20 hissesinin satılmasına ilişkin sözleşme 31.12.2021 tarihinde imzalanmış ve sözleşmeye istinaden 546.000.000 TL ana para ve 98.135.390 TL vade farkı toplamı olmak üzere toplam 644.135.390 TL bedel 24 ay taksitle tahsil edilecektir. Hisse satışına ve sözleşmeye ilişkin detaylar 31.12.2021 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nun da (“KAP”) özel durum açıklaması yapılarak Finansal Duran Varlık Satışı şeklinde yayınlanmıştır. Almanya'daki mevzuat gereği ana sözleşmeye bağlı kalınarak 08.02.2022 tarihinde ilave bir sözleşme imzalanmış ve bu sözleşmenin 3. maddesinde “tam satış bedelinin tamamının tahsil edildiği günde hisse devrinin hüküm ifade edeceği” hükmü yer almaktadır. Oswe'nin hisselerinin %20'sinin devri hisse devir işleminden sonra gerçekleşeceği için Oswe hisselerinin Kızılbük GYO A.Ş.'ye devri gerçekleşene kadar OSWE'ye iştirak payı %94 olarak devam edecektir.31.12.2021 tarihi itibarıyla herhangi bir tahsilat gerçekleşmediği için sadece dipnotlarda konu açıklanmıştır. Ayrıca hisse devrinin gerçekleşeceği tarihe kadar Şirket geri alım opsiyonunu kullanmayacaktır. Hisse satın alımına ilişkin sözleşme gereği ilk taksit vadesi 04.02.2022 tarihi olup, ilk taksit bedeli 07.02.2022 ve 15.02.2022 tarihlerinde kısmi tahsilat yapılmıştır. **Bknz. Dipnot 23.**

44 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2020 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 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

44 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	502.361.631	3.229.956
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	1.863.059.640	561.435.830
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.093.408.521	193.891.642
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	50.794.574	-
	Diğer varlıklar		196.923.851	287.502.787
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	3.706.548.217	1.046.060.215
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	499.172.329	-
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	54.243.810
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	2.590.869.990	209.105.770
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	503.519.872	423.255.016
	Diğer kaynaklar		112.986.026	359.455.619
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	3.706.548.217	1.046.060.215
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	502.151.949	3.026.930
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	2.248.826.367	30.516.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2021 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	50,26%	%53,67	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	43,05%	%18,84	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	99,14%	%12,82	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	13,55%	%0,29	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10