

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2023 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

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

Kilit Denetim Konuları

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

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 17’de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının % 88’ ünü oluşturmakta olup toplam değeri 17.119.541.196 TL’dir. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi Grup’un atamış olduğu Değerleme Eksperti (“Değerleme Eksperti”) tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti’nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup’un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup’un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Grup’un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 17’da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

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

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

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 20 Mayıs 2024 tarihinde Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Grup'a bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

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

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

Erkan EREN
Sorumlu Denetçi
İstanbul, 20 Mayıs 2024

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2023 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	30
4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR.....	30
5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	30
6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	33
7 - FİNANSAL YATIRIMLAR	33
8 - FİNANSAL BORÇLAR	34
9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	35
11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	36
12- TÜREV ARAÇLAR	36
13 – STOKLAR.....	37
14- CANLI VARLIKLAR	37
15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	38
16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	38
17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	39
18- MADDİ DURAN VARLIKLAR	47
19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	48
20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	49
21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	49
22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	49
23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	50
24- TAAHHÜTLER.....	51
25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	52
26 – CARİ DÖNEM VERİGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	53
27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	53
28 – ÖZKAYNAK	53
29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	56
30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	56
31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	57
32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)	57
33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER).....	57
34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	58
35-SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER	58
36 – GELİR VERGİLERİ	58
37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)	59
38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	60
39 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	62
40 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	70
41-BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	71
42 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	71
43-FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLARI	71
44 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	71

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	31.12.2023	31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		609.666.065	387.804.133
Nakit ve nakit benzerleri	6	114.313.761	11.797.276
Finansal yatırımlar	7	-	-
Ticari alacaklar		235.824.317	176.994.127
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10, 38	74.916.111	77.648.108
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	160.908.206	99.346.019
Diğer alacaklar		3.667.765	10.004.701
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	11, 38	1.246.107	3.431.445
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11	2.421.658	6.573.256
Peşin ödenmiş giderler		227.312.368	89.813.941
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	15, 38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	227.312.368	89.813.941
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	26	-	-
Diğer dönen varlıklar	27	28.547.854	99.194.088
Duran varlıklar		18.507.492.861	16.641.082.933
Diğer alacaklar	10	149.234	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10, 38	149.234	-
Finansal yatırımlar	7	663.620	663.620
Stoklar	13	1.635.939.132	1.119.008.608
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	16.849.953.484	15.509.604.614
Maddi duran varlıklar	18	15.049.323	10.540.598
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	5.008.996	366.560
Maddi olmayan duran varlıklar	20	568.195	337.421
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		568.195	337.421
Peşin ödenmiş giderler		160.877	561.512
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	15	160.877	561.512
Toplam varlıklar		19.117.158.926	17.028.887.066

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.437.810.204	1.460.251.231
Kısa vadeli borçlanmalar		41.795	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		345.625.818	520.642.218
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç, kısa vadeli kısımları	8,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç, kısa vad. kısmı	8	345.625.818	520.642.218
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8	1.384.914	137.926
Ticari borçlar		122.085.125	78.583.764
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10,38	12.135.065	4.303.613
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	109.950.060	74.280.151
Diğer borçlar		719.954.539	846.954.173
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	664.420.411	702.006.414
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	55.534.128	144.947.759
Ertelenmiş Gelirler		246.237.644	11.893.672
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15,38	88.228.937	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	15	158.008.707	11.893.672
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21	1.229.657	848.465
Dönem karı vergi yükümlülüğü		834.112	-
Kısa vadeli karşılıklar		416.600	1.191.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23	412.165	716.818
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	4.435	474.195
Uzun vadeli yükümlülükler		2.373.342.455	2.545.742.346
Uzun vadeli borçlanmalar		-	356.580.878
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	8	-	356.580.878
Uzun vadeli kiralama işlemleri	8	3.514.821	63.146
Ticari borçlar		-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar		14.011.006	6.445.894
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	11	14.011.006	6.445.894
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.015.932	1.319.088
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	25	1.015.932	1.319.088
Ertelenmiş gelirler		504.878.725	506.798.935
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		504.878.725	506.798.935
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	15	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	36	1.849.921.971	1.674.534.405
Özkaynaklar		15.306.006.267	13.022.893.489
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		14.741.254.866	12.675.022.344
Ödenmiş sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		540.485.814	540.485.814
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	28	17.811.466	17.811.466
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(1.248.353)	(690.993)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28	(1.248.353)	(690.993)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		706.816.578	3.464.630.675
-Yabancı para çevrim farkları		706.816.578	3.464.630.675
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	41.349.281	41.349.281
Geçmiş yıl karları	28	8.373.182.783	3.850.716.432
Net dönem karı	37	5.010.857.297	4.708.719.670
Kontrol gücü olmayan paylar	28	564.751.401	347.871.145
Toplam kaynaklar		19.117.158.926	17.028.887.066

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

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

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2023 31.12.2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2022 31.12.2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	29	985.875.805	1.578.186.763
Satışların Maliyeti (-)	29	(291.999.987)	(571.763.733)
BRÜT KAR / (ZARAR)		693.875.818	1.006.423.030
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(3.017.379)	(4.216.725)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(69.717.270)	(72.699.624)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları		1.308.251.395	4.142.936.653
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	29.084.447	44.730.616
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(24.463.543)	(18.112.416)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		1.934.013.468	5.099.061.534
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	65.128.427	-
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)		1.999.141.895	5.099.061.534
Finansman Gelirleri	34	25.362.187	-
Finansman Giderleri (-)	34	(810.606.306)	(1.552.891.276)
Net Parasal Kayıp/Kazanç		4.335.814.868	1.766.465.952
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		5.549.712.644	5.312.636.210
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(507.621.319)	(594.753.236)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	(1.396.527)	(9.242.948)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(506.224.792)	(585.510.288)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		5.042.091.325	4.717.882.974
<u>DURDURULAN FAALİYETLER</u>			
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)		5.042.091.325	4.717.882.974
DÖNEM KARI / (ZARARI)		5.042.091.325	4.717.882.974
Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		31.234.028	9.163.304
Ana Ortaklık Payları		5.010.857.297	4.708.719.670
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	37	96,3626	90,5523
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		-	-
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		(557.360)	(690.993)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar			
Yabancı Para Çevrim Farkları		(2.758.421.187)	(27.088.878)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(2.758.978.547)	(27.779.871)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.283.112.778	4.690.103.103
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		30.626.938	(95.974.256)
Ana Ortaklık Payları		2.252.485.840	4.786.077.359

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden		Dipnot Referansla rı	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri/ İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Kısıtlanmı ş Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
Geçmiş Cari Dönem						Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Yabancı para çevrim farkları						
01.01.2023 itibariyla Bakiye		28	52.000.000	540.485.814	17.811.466	(690.993)	3.464.630.675	41.349.281	3.850.716.432	4.708.719.669	12.675.022.344	347.871.145	13.022.893.489
Transferler		28	-	-	-	-	-	-	4.708.719.669	(4.708.719.669)	-	-	-
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış			-	-	-	-	-	-	(186.253.318)	-	(186.253.318)	186.253.318	-
Toplam Kapsamlı Gelir			-	-	-	(557.360)	(2.757.814.097)	-	-	5.010.857.297	2.252.485.840	30.626.938	2.283.112.778
- Net Dönem Kar Zararı			-	-	-	-	-	-	-	5.010.857.297	5.010.857.297	31.234.028	5.042.091.325
- Diğer Kapsamlı Gelir			-	-	-	(557.360)	(2.757.814.097)	-	-	-	(2.758.371.457)	(607.090)	(2.758.978.547)
31.12.2023 İtibariyle Bakiye			52.000.000	540.485.814	17.811.466	(1.248.353)	706.816.578	41.349.281	8.373.182.783	5.010.857.297	14.741.254.866	564.751.401	15.306.006.267
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem													
01.01.2022 itibariyla Bakiye		28	52.000.000	540.485.814	17.811.466	-	3.386.581.992	41.349.281	3.850.716.432	-	7.888.944.984	443.845.401	8.332.790.385
Transferler		28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir			-	-	-	(690.993)	78.048.683	-	-	4.708.719.670	4.786.077.360	(95.974.256)	4.690.103.104
- Net Dönem Kar Zararı			-	-	-	-	-	-	-	4.708.719.670	4.708.719.670	9.163.304	4.717.882.974
- Diğer Kapsamlı Gelir			-	-	-	(690.993)	78.048.683	-	-	-	77.357.690	(105.137.560)	(27.779.870)
31.12.2022 İtibariyle Bakiye			52.000.000	540.485.814	17.811.466	(690.993)	3.464.630.675	41.349.281	3.850.716.432	4.708.719.670	12.675.022.344	347.871.145	13.022.893.489

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

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

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnotl ar	01.01.2023 31.12.2023	01.01.2022 31.12.2022
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.197.393.616	1.439.257.348
Dönem karı/(zararı)		5.042.091.325	4.717.882.974
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.294.517.506)	(3.609.709.955)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(2.757.814.097)	78.048.683
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	34	810.606.306	1.552.891.276
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	34	(25.362.187)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	23,25,32	(1.077.569)	(2.205.318)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	30	2.369.799	2.255.788
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	36	507.621.319	594.753.236
Parasal Kayıp Kazanç düzeltmeleri		(522.609.682)	(1.692.516.967)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	33	(1.308.251.395)	(4.142.936.653)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(550.180.203)	331.117.867
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	7	-	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	6.187.702	(3.826.898)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	11,38	(119.434.522)	(133.878.689)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	13	(516.930.524)	149.573.017
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	(58.830.190)	72.523.082
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10,38	43.501.361	14.001.519
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	(137.097.792)	(43.253.694)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	15,38	232.423.762	275.979.530
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.197.393.616	1.439.290.886
Ödenen kıdem tazminatı		-	(33.538)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(55.900.633)	(51.661.963)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	18,2	(6.127.577)	(2.208.989)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit girişleri /(çıkışları)	17	(49.773.056)	(49.452.974)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.034.329.086)	(1.924.780.179)
Temettü Ödemesi		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	8	-	41.193.230
Ortak Kontrole Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	8	(248.447.472)	(412.923.951)
Ödenen faizler		(810.606.306)	(1.552.891.276)
Alınan Faiz		25.362.187	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(637.495)	(158.182)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		107.163.897	(537.184.794)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit Ve Nakit Benzerleri Enflasyon Etkisi		(4.647.412)	(916.800.057)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		102.516.485	(1.453.984.851)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	11.797.276	1.465.782.127
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	6	114.313.761	11.797.276

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 %41,76'sına sahip olan Avni Çelik'tir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 16'dır (31 Aralık 2022: 16).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %24,57'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.(31 Aralık 2022 %21,70).

Şirket'in genel merkez adresi; Defterdar Mahallesi, Otakçılar Caddesi, Sinpaş Flat Ofis Blok No:78 İç Kapı No:51 Eyüpsultan-İstanbul-Türkiye'dir. Şirket'in merkez adresi 2 Ocak 2024 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararıyla (25 Ocak 2024 tarihli 11008 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.) Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Genel Müd. No:36/1 İç Kapı No:8 Beşiktaş – İstanbul adresine taşınmıştır.

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 135.625 m² arsa üzerinde 107.694 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Servet GYO A.Ş., Şirket'e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 14'tür. (31 Aralık 2022: 14).

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

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş., Sinpaş Yapı End.ve Tic. A.Ş.'den kısmi bölünme yoluyla 10.06.2021 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

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

Servet GYO A.Ş., Şirket'e 10.06.2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. 18.12.2023 tarihinde Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 05.12.2023 tarihli şirket değerlendirme raporunda Güney İstanbul hisselerinin toplam değeri 3.869.706.910 TL olarak takdir edilmiştir. ve Güney İstanbul'un 2.250.000 TL nominal sermayesini temsil eden hisselerin tamamı 18.12.2023 tarihinde Oswe'ye 3.869.706.910 TL bedelle Şirket'in bağlı ortaklığı olan OSWE'ye satılmıştır. Şirket, Güney İstanbul'un sermayesini temsil eden hisselerin %94'üne (2022'de %100'üne) sahiptir.

Şirket hali hazırda portföyünde yer almakta olan 3 adet ticari gayrimenkulden kira geliri elde etmekte olup, portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş. 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu yurtdışında kurulu ve gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan şirketlere yatırım yapmaktır.

Servet GYO A.Ş. Şirket'in tamamına sahiptir. Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarı ile aktif bir faaliyeti bulunmamaktadır.

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

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

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

Şirket hali hazırda portföyünde yer almakta olan 1 adet ticari gayrimenkulden kira geliri elde etmekte olup, portföyünde yer alan 1 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

Servet GYO A.Ş. Şirket'e 04.11.2022 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

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

Ankara Altınoran Starium AVM

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

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

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

İşmodern Ambarlı Projesi

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

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

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

Güney İstanbul'un Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Eyüp Flatofis

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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.

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.

Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel

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

Boğaziçi Çelik'in Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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.

2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Konsolide Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

a Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 'ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

b TFRS'lere uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. Ayrıca konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 20 Mayıs 2024 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

c Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

İlişikteki konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar ve yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu konsolide finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Endeks, %	Düzeltilme katsayısı
2004	113,86	13,86	16,33041
2005	122,65	7,72	15,16005
2006	134,49	9,65	13,82541
2007	145,77	8,39	12,75557
2008	160,44	10,06	11,58925
2009	170,91	6,53	10,87929
2010	181,85	6,40	10,22480
2011	200,85	10,45	9,25756
2012	213,23	6,16	8,72007
2013	229,01	7,40	8,11921
2014	247,72	8,17	7,50597
2015	269,54	8,81	6,89835
2016	292,54	8,53	6,35599
2017	327,41	11,92	5,67906
2018	393,88	20,30	4,72068
2019	440,50	11,84	4,22107
2020	504,81	14,60	3,68333
2021	686,95	36,08	2,70672
2022	1128,45	64,27	1,64773
2023	1859,38	64,77	1,00000

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2023 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2023 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2023 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Netleştirme/Mahsup

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

Konsolidasyon Esasları

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

Bağlı Ortaklıklar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Grup'un bağlı ortaklıkları Türkiye'de ve Almanya'da faaliyet göstermekte olup, temel faaliyet konuları aşağıda belirtilmiştir:

Bağlı ortaklıklar

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.

Oswe Real Estate HmbH

Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

Faaliyet Konusu

Portföyünde yer alan gayrimenkullerden kira geliri elde etmektedir. (Türkiye)
Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermay Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek (Türkiye)
Alışveriş merkezleri , lojistik tesis ve depolar ve iş merkezleri geliştirme ve kiralama olan Servet GYO'nun doğu ile batı , asya ile avrupa arasında bir köprü oluşturan alt şirkettir. (Almanya)
Kendine ait gayrimenkulün alınıp satılması (kendine ait binalar, devre mülkler, araziler, müstakil evler, vb.) konularında hizmet vermektedir. (Türkiye)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık 2023</u>		<u>31 Aralık 2022</u>	
	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)	Doğrudan/ Dolaylı ortaklık oranı (%)	Etkin ortaklık oranı (%)
OSWE Real Estate GmbH	%94	%94	%94	%94
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	%100	%100	%100	%100
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%94	%94	%100	%100
Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	%100	%100	%100	%100

Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Konsolide bilanço ve konsolide gelir tablosu düzenleme esasları

Tam Konsolidasyon Yöntemi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.2.1 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGG, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGG tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGG, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGG, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGG'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGG, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir.

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelenmiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur. Söz konusu değişikliğin Grup'un konsolide durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda bu husus açıklanır.

Genel anlamda, Grup'un konsolide finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

UMS 21 Değişiklikleri – Konvertibl olmama

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığındaki döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır.

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

2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

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

ii) Kiracı Olarak

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

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

a) Muhasebe politikası

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (**Not: 21**).
- Grup, sabit kıymetlerini 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: 2.06.04, 2.06.05**).
- Şüpheli alacak karşılıkları, Grup yönetiminin 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 finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler **Not:23**' de verilmiştir.
- Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır (**Not:23**).

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.6.1 Gelir Kaydedilmesi

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;

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

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

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

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. TFRS 15 daha 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 ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

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

2.6.2 Stok Değerlemesi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.4 Maddi duran varlıklar

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

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

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

Duran Varlık Cinsi

Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)

Demirbaşlar
Taşıtlar

4-15
5

Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

2.6.7 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

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

(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

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

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

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

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

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

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

2.6.12 İlişkili Taraflar

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

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

Cari vergi

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

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

Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme

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

2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

2.6.15 Nakit Akış Tablosu

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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 çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. 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 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile işletme birleşmesi bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır.)

4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Grup'un dönem sonları itibarı ile iş ortaklığı bulunmamaktadır.

5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

Bilanço

31 Aralık 2023	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	419.098.966	3.097.906.571	(2.907.339.472)	609.666.065
Duran varlıklar	11.155.924.717	2.926.327.098	4.425.241.046	18.507.492.861
Toplam varlıklar	11.575.023.683	6.024.233.669	1.517.901.574	19.117.158.926
Kısa vadeli yükümlülükler	1.829.749.199	156.967.813	(548.906.808)	1.437.810.204
Uzun vadeli yükümlülükler	2.555.164.603	931.334.959	(1.113.157.107)	2.373.342.455
Özkaynaklar	7.190.109.881	4.935.930.896	3.179.965.490	15.306.006.267
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	7.190.109.881	4.935.930.896	2.615.214.089	14.741.254.866
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	564.751.401	564.751.401
Toplam yükümlükler ve özkaynaklar	11.575.023.683	6.024.233.668	1.517.901.575	19.117.158.926

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2023	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	734.823.262	308.949.043	(57.896.500)	985.875.805
Satışların maliyeti (-)	(155.335.445)	(165.550.060)	28.885.518	(291.999.987)
Brüt kar	579.487.817	143.398.983	(29.010.982)	693.875.818
Genel yönetim giderleri (-)	(33.524.671)	(36.642.596)	449.997	(69.717.270)
Pazarlama giderleri (-)	(207.405)	(2.809.974)	-	(3.017.379)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	851.584.229	456.667.166	-	1.308.251.395
Diğer faaliyet gelirleri	33.287.505	-	(4.203.058)	29.084.447
Diğer faaliyet giderleri (-)	(22.780.170)	(4.175.250)	2.491.877	(24.463.543)
Esas faaliyet karı/zararı	1.407.847.305	556.438.329	(30.272.166)	1.934.013.468
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	65.128.427	-	-	65.128.427
Yatırım Faaliyetlerden Giderler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	1.472.975.732	556.438.329	(30.272.166)	1.999.141.895
Net Parasal Kayıp/Kazanç	4.335.814.868	-	-	4.335.814.868
Finansman gelirleri	85.074.174	-	(59.711.987)	25.362.187
Finansman giderleri (-)	(1.378.068.018)	(4.311.977)	571.773.689	(810.606.306)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	4.515.796.756	552.126.352	481.789.536	5.549.712.644
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	(344.101.504)	(163.519.815)	-	(507.621.319)
Dönem vergi gideri	(1.396.527)	-	-	(1.396.527)
Ertelenmiş vergi gideri	(342.704.977)	(163.519.815)	-	(506.224.792)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zarar	4.171.695.252	388.606.537	481.789.536	5.042.091.325
Dönem karı/zararı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	31.234.028	-	31.234.028
Ana ortaklık payları	4.171.695.252	357.372.509	481.789.536	5.010.857.297

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

Bilanço

31 Aralık 2022	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	516.375.183	3.747.926.683	(3.876.497.733)	387.804.133
Duran varlıklar	14.657.854.821	3.385.361.475	(1.402.133.365)	16.641.082.932
Toplam varlıklar	15.174.230.004	7.133.288.158	(5.278.631.098)	17.028.887.065
Kısa vadeli yükümlülükler	2.293.069.966	212.536.865	(1.045.355.600)	1.460.251.232
Uzun vadeli yükümlülükler	4.210.153.952	1.122.898.892	(2.787.310.499)	2.545.742.345
Özkaynaklar	8.671.006.086	5.797.852.401	(1.445.964.999)	13.022.893.488
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	8.671.006.086	5.797.852.401	(1.793.836.144)	12.675.022.343
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	347.871.145	347.871.145
Toplam yükümlükler ve özkaynaklar	15.174.230.004	7.133.288.158	(5.278.631.098)	17.028.887.065

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Gelir Tablosu

1 Ocak - 31 Aralık 2022	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	1.287.780.357	335.283.835	(44.877.430)	1.578.186.763
Satışların maliyeti (-)	(300.310.989)	(275.727.265)	4.274.521	(571.763.733)
Brüt kar	987.469.369	59.556.570	(40.602.909)	1.006.423.030
Genel yönetim giderleri (-)	(24.992.118)	(48.219.005)	511.498	(72.699.624)
Pazarlama giderleri (-)	(875.710)	(3.341.015)	-	(4.216.725)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	3.922.865.272	220.071.381	-	4.142.936.653
Diğer faaliyet gelirleri	44.953.292	-	(222.676)	44.730.616
Diğer faaliyet giderleri (-)	(9.575.129)	(8.581.009)	43.722	(18.112.416)
Esas faaliyet karı/zararı	4.919.844.976	219.486.922	(40.270.365)	5.099.061.534
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	369.637.151	-	(369.637.151)	-
Yatırım Faaliyetlerden Giderler	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	5.289.482.127	219.486.922	-409.907.516	5.099.061.534
Net Parasal Kayıp/Kazanç	1.766.465.952	-	-	1.766.465.952
Finansman gelirleri	-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	(1.568.803.464)	15.897.188	-	1.552.906.276
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	5.487.144.615	235.384.110	(409.907.516)	5.312.621.210
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	(512.090.853)	(82.662.382)	-	-594.753.236
Dönem vergi gideri	-	(9.242.948)	-	(9.242.948)
Ertelenmiş vergi gideri	(512.090.853)	(73.419.434)	-	(585.510.288)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zarar	4.975.053.762	152.721.728	(409.907.516)	4.717.867.974
Dönem karı/zararı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	9.163.304	9.163.304
Ana ortaklık payları	4.975.053.762	152.721.728	(419.070.820)	4.708.704.670

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	138.982	341.141
Banka	114.174.779	11.324.317
- Vadesiz mevduat	114.174.779	11.324.317
Hazır Değerler	-	131.818
	114.313.761	11.797.276

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

	31 Aralık 2023		31.Ara.22	
	Orijinal	TL	Orijinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
Avro	603.659	19.698.968	93.957	3.116.594
ABD Doları	2.318.341	68.370.890	944	29.313
İngiliz Sterlini	-	-	129.370	4.829.506
Riyal	-	-	1.800	14.741
Türk Lirası	26.243.903	26.243.903	3.807.123	3.807.123
Toplam		114.313.761		11.797.276

7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilanço'daki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	2023	Sahiplik oranı (%)	2022
Diğer menkul kıymetler	0,76	663.620	0,76	663.620
Toplam	0,76	663.620	0,76	663.620

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Borçlanmalar	41.795	-
- Diğer Mali Borçlar	41.795	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	345.625.818	520.642.218
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	345.625.818	520.642.218
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	1.384.914	137.926
Toplam	347.052.527	520.780.144

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	356.580.878
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	356.580.878
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	3.514.821	63.146
Toplam	3.514.821	356.644.024

31 Aralık 2023	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	16,93	TL	20.223.291	20.223.291
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	9.989.670	325.402.527
Toplam				345.625.818

31 Aralık 2022	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,34-16,93	TL	420.412.412	420.412.412
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	3.008.361	100.229.806
Uzun vadeli banka kredileri	4,34-16,93	TL	29.659.427	29.659.427
Uzun vadeli banka kredileri	5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	9.812.427	326.921.451
Toplam				877.223.096

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 yıla kadar	345.625.818	520.642.218
1 - 5 yıl	-	356.580.878
Toplam	345.625.818	877.223.096

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	160.908.206	99.346.019
<i>Alıcılar</i>	<i>160.908.206</i>	<i>97.558.824</i>
<i>Alacak Senetleri</i>	<i>-</i>	<i>1.787.195</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	<i>763.750</i>	<i>1.258.453</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(763.750)</i>	<i>(1.258.453)</i>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 38)	74.916.111	77.648.108
Toplam	235.824.317	176.994.127

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	(1.258.453)	(63.667.510)
Konusu kalmayan karşılıklar	375.324	38.781.333
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	494.703	24.886.177
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(385.550)	(1.258.453)
Kapanış	(773.976)	(1.258.453)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	109.950.060	74.280.151
<i>Satıcılar</i>	<i>101.473.529</i>	<i>71.693.948</i>
<i>Borç senetleri</i>	<i>8.476.531</i>	<i>2.586.203</i>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	12.135.065	4.303.613
Toplam	122.085.125	78.583.764

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	-	-
<i>Borç Senetleri</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Toplam	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.421.658	6.573.256
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>172.500</i>	<i>2.778.429</i>
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>2.249.158</i>	<i>3.794.827</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 38)	1.246.107	3.431.445
Toplam	3.667.765	10.004.701

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>149.234</i>	<i>-</i>
Toplam	149.234	-

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	55.534.128	144.947.759
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	<i>24.362.273</i>	<i>2.950.033</i>
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	<i>31.086.855</i>	<i>38.599.424</i>
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>85.000</i>	<i>103.398.302</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	664.420.411	702.006.414
Toplam	719.954.539	846.954.173

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	14.011.006	6.445.894
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	<i>14.011.006</i>	<i>6.445.894</i>
Toplam	14.011.006	6.445.894

12- TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13 – STOKLAR

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (****)	228.835.225	135.530.319
Finansşehir Projesi (**)	247.332.731	279.822.959
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	1.112.222.771	685.647.818
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	47.548.405	18.007.512
	1.635.939.132	1.119.008.608

(*)İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "kat karşılığı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Servet GYO uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir. 31.12.2023 tarihi itibarı ile Grup stoklarında 2 adet bağımsız bölüm kalmıştır. (31.12.2022 tarihi itibarı ile Şirket stoklarında 2 adet bağımsız bölüm kalmıştır.)

(**) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller, parsellerde yer alan projelerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına. 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. 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, kaba inşaat tamamlanmıştır. Projede ön satışlar devam etmektedir.

(***) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait parseller Sinpaş GYO'ya ait olup, 04.03.2022 tarihinde düzenleme şeklinde taşınmaz satış vaadi ve arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmış olup, Servet GYO A.Ş.'ye devredilmiştir. Şirket ve Sinpaş GYO A.Ş. arasında imzalanmış olan sözleşme ile, İstanbul ili Küçükçekmece İlçesi Gültepe Mahallesi Halkalı Caddesi 13222,13223 ve 13224 nolu parsellerin konu olduğu "Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" hak ve sorumlulukları ile devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alanlar için 81.000 m² inşaat alanı planlanmaktadır. Projedeki arsa sahibi payı %45, şirketimizin payı %55' tir. Satılabilir alanı 52.000 m² olacak proje için inşaat ruhsatı 31.12.2022 tarihinde alınmıştır

(****) Şirket ve Ahmet Çelik arasında imzalanmış olan sözleşme ile, Ankara ili Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 nolu parselde kain arsa devralınmıştır. Hali hazırda projelendirilmeye devam eden alan için 28.078 m² inşaat alanına sahip okul binası, yurt ve diğer alanlardan oluşan bir proje planlanmaktadır.

14- CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	227.312.368	89.813.941
<i>Verilen sipariş avansları</i>	226.768.710	88.785.880
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	543.658	1.028.061
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	-	-
Toplam	227.312.368	89.813.941

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	160.877	561.512
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	160.877	561.512
Toplam	160.877	561.512

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	158.008.707	11.893.672
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	158.008.707	11.893.672
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	88.228.937	-
Toplam	246.237.644	11.893.672

Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	504.878.725	506.798.935
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	504.878.725	506.798.935
Toplam	504.878.725	506.798.935

(*) 31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile itibarıyla alınan sipariş avansları Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır. (31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.)

16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	16.849.953.484	15.509.604.614
Toplam	16.849.953.484	15.509.604.614

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkış	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2023
Neckermann Areal	3.382.853.774	-	27.553.491	-	495.985.119	3.906.392.384
Deposit Outlet Center	4.196.766.238	3.101.562	-	-	217.887.200	4.417.755.000
Çelik&Törün İş Merkezi	677.117.831	-	-	-	(161.507.831)	515.610.000
Çelik&Özer İş Merkezi	414.296.788	-	-	-	(78.746.788)	335.550.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	168.694.514	-	-	-	18.064.086	186.758.600
Deposit Sosyal Tesisleri	438.831.475	1.347.441	-	-	(29.078.916)	411.100.000
Kağıthane & Flat Ofis	57.501.997	6.323.943	-	-	367.964.060	431.790.000
Altınoran Starium AVM	450.255.182	1.255.448	-	-	27.039.370	478.550.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesis	383.920.900	-	-	-	114.239.100	498.160.000
İşmodern Ambarlı Projesi	741.896.657	-	-	(45.229.072)	(77.402.585)	619.265.000
Eyüp Flatofis	1.490.305.140	659.578	-	-	(89.024.718)	1.401.940.000
İş Modern İkitelli	1.211.031.520	-	-	-	(71.831.520)	1.139.200.000
Sinpaş Merkez Plaza	1.175.209.887	28.267.279	-	-	(2.527.166)	1.200.950.000
Çelik&Yenal İş Merkezi	503.999.164	-	-	-	458.890.836	962.890.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	216.923.547	8.817.805	-	-	118.301.148	344.042.500
Toplam	15.509.604.614	49.773.056	27.553.491	(45.229.072)	1.308.251.395	16.849.953.484

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	1 Ocak 2022	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Transfer	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2022
Neckermann Areal	3.715.769.216	26.224.231	(585.758.072)	-	226.618.399	3.382.853.774
Deposite Outlet Center	2.280.166.396	5.524.754	-	-	1.911.075.088	4.196.766.238
Çelik&Törün İş Merkezi	276.429.540	66.995	-	-	400.621.296	677.117.831
Çelik&Özer İş Merkezi	207.097.301	-	-	-	207.199.487	414.296.788
Çelik&Tüzün İş Merkezi	115.146.494	862.402	-	-	52.685.618	168.694.514
Deposite Sosyal Tesisleri	171.186.386	2.068.988	-	-	265.576.101	438.831.475
Kağıthane & Flat Ofis (*)	81.936.306	8.530.859	-	-	(32.965.168)	57.501.997
Altınoran Starium AVM (**)	556.636.577	1.391.483	-	-	(107.772.878)	450.255.182
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)	394.287.626	-	-	-	(10.366.726)	383.920.900
İşmodern Ambarlı Projesi (****)	-	-	-	741.896.657	-	741.896.657
Eyüp Flatofis (****)	1.070.168.669	2.391.631	-	-	417.744.840	1.490.305.140
İş Modern İkitelli	791.281.969	-	-	-	419.749.551	1.211.031.520
Sinpaş Merkez Plaza (***)	968.463.737	2.391.631	-	-	204.354.519	1.175.209.887
Çelik&Yenal İş Merkezi	360.629.586	-	-	-	143.369.578	503.999.164
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (***)	171.876.599	-	-	-	45.046.948	216.923.547
Toplam	11.161.076.402	49.452.974	(585.758.072)	741.896.657	4.142.936.653	15.509.604.614

(*) 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. adına.

(***) 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. adına.

(****) 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. adına.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Maliyet Yaklaşımı	28.12.2023	3.906.392.384
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	4.417.755.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	515.610.000
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	335.550.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	186.758.600
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	411.100.000
Kağıthane & Flat Ofis	Gelir ve Maliyet Yaklaşımı	08.01.2024	431.790.000
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	478.550.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesis	Gelir Yaklaşımı	08.01.2024	498.160.000
Eyüp Flatofis (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	1.401.940.000
İş Modern İkitelli (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	1.139.200.000
Sinpaş Merkez Plaza (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	1.200.950.000
Çelik&Yenal İş Merkezi (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	962.890.000
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı	08.01.2024	619.265.000
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel (*)	Pazar Yaklaşımı	29.09.2023	344.042.500
Toplam			16.849.953.484

(*) İlgili Yatırım amaçlı gayrimenkullere 29.09.2023 tarihinde değerlendirme yapılmış olup, Grup yönetimi tarafından, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin 31.12.2023 tarihi itibarı ile değişmediği varsayılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Maliyet Yaklaşımı	30.12.2022	3.382.853.774
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	4.196.766.238
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	677.117.831
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	414.296.788
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	168.694.514
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	438.831.475
Altınoran Starium AVM	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	450.255.182
Çankaya-Ankara Eğitim Tesis	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	383.920.900
Eyüp Flatofis	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	1.490.305.140
İş Modern İkitelli	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	1.211.031.520
Sinpaş Merkez Plaza	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	1.175.209.887
Çelik&Yenal İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	503.999.164
İşmodern Ambarlı Projesi	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	741.896.657
Beşiktaş -1463 Ada- 144 Parsel	Pazar Yaklaşımı	6.01.2023	216.923.547
Toplam			15.452.102.617

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.417.755.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.220.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarı ile SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.196.766.237 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 3.657.975.270 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 515.610.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 677.117.832 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 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 335.550.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 414.296.788 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 411.100.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 438.831.475 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 186.758.600 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 168.694.514 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

Neckermann Areal

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 20 Şubat 2024 tarihli ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 3.906.392.384 TL (119.924.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

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

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. şirketine hazırlatılan 30 Aralık 2022 tarihli ve SRV- 2211086 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün (maliyet yaklaşımı) gerçeğe uygun değeri toplam 3.382.853.772 TL (101.984.000 Euro) olarak belirlenmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL

TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Starium AVM

Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar Mahallesi'nde yer alan Sinpaş Altınoran Evlerinde bulunan AVM 5 bodrum ve 1 zemin kattan oluşmaktadır ve 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 478.550.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Starium AVM'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 450.255.182 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 498.160.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Ankara Altınoran Eğitim Parseli'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 383.920.900 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

İşmodern Ambarlı Projesi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 619.265.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 6 Ocak 2023 tarihli raporuna göre İşmodern Ambarlı Projesi'nin Emsal Karşılaştırma Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 741.896.657 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kağıthane & Flat Ofis

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 0 Ada, 110 nolu parselde bulunan Flat Ofis Kağıthane 19 adet bağımsız bölüm (ticari alan) bulunmaktadır.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 8 Ocak 2024 tarihli raporuna göre Kağıthane Flat Ofis'teki 19 adet bağımsız bölümün Gelir İndirgeme Yöntemi yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 431.790.000 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.401.940.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Eyüp Flatofis'in Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.490.305.140 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.139.200.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre İş Modern İkitelli'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.211.031.520 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 Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.200.950.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışma'nın 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Sinpaş Merkez Plaza'nın Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.175.209.887 TL'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Çelik & Yenal İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 962.890.000 TL'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 06 Ocak 2023 tarihli raporuna göre Çelik & Yenal İş Merkezi'nin Emsal Karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 503.999.165 TL'dir.

Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel

İstanbul İli, Dikilitaş Mahallesi'nde yer alan Arsa'dan oluşmaktadır. Dikilitaş Mahallesi, Yeni Doğan Sokak, 1463 Ada 144 no'lu parselde kain arsa 1.349,25 m²'dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Varlık Taşınmaz Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.'nin 7 Eylül 2023 tarihli raporuna göre Beşiktaş 1463 Ada 144 Parsel'in gerçeğe uygun değeri 344.042.500 TL'dir.

18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1.01.2023	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2023
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	160.406	-	-	-	-	160.406
Demirbaşlar	14.549.403	3.863.309	2.264.268	-	-	20.676.981
Toplam	14.709.809	3.863.309	2.264.268	-	-	20.837.387
<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	160.406	-	-	-	-	160.406
Demirbaşlar	4.008.805	1.618.852	-	-	-	5.627.658
Toplam	4.169.211	1.618.852	-	-	-	5.788.064
Net Defter Değeri	10.540.598					15.049.323

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	1.01.2022	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Transferler	Çıkış (-)	31.12.2022
<u>Maliyet</u>						
Taşıtlar	160.406	-	-	-	-	160.406
Demirbaşlar	12.340.414	1.628.956	580.033			14.549.403
Toplam	12.500.820	1.628.956	580.033	-	-	14.709.809
<u>Birikmiş Amortisman</u>						
Taşıtlar	160.406	-	-	-	-	160.406
Demirbaşlar	1.964.283	2.044.522	-	-	-	4.008.805
Toplam	2.124.689	2.044.522	-	-	-	4.169.211
Net Defter Değeri	10.376.131					10.540.598

31 Aralık 2023 ve 2022 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 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	366.560	3.644.086
Dönem Amortismanı (-)	(706.581)	(188.014)
İlave / (Azalış)	5.349.017	(3.089.512)
Dönem Sonu	5.008.996	366.560

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Maliyet (Haklar)	652.028	275.140	-	927.168
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(314.607)	(44.366)	-	(358.973)
Toplam	337.421	230.774	-	568.195

	01.01.2022	Girişler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet (Haklar)	492.446	159582	-	652.028
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(291.355)	(23.252)	-	(314.607)
Toplam	201.092	(23.252)	-	337.421

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 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	746.714	475.943
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	482.943	372.522
Toplam	1.229.657	848.465

22 - DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	4.435	474.195
-Dava Karşılığı	4.435	474.195
-Gider Tahakkukları	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	412.165	716.818
- İzin Karşılıkları	412.165	716.818
Toplam	416.600	1.191.013

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

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

Kızılbük GYO A.Ş tarafından 31.12.2023 tarihine kadar hisse alışı için Şirket'e 205.971.935 -TL ödeme yapılmış, bu ödemeye karşılık 115.196,97 adet Oswe hissesini almıştır. Şirket'in geri alım opsiyonunu kullanmak istemesi sebebiyle, Kızılbük GYO A.Ş.'nin almış olduğu 115.196,97 adet OSWE hissesinin Şirket'e sözleşme şartlarına göre geri iade edilmiştir. Hisselerin Şirket'e iade edilmesi sebebiyle OSWE üzerinde Kızılbük GYO A.Ş.'nin herhangi bir hakkı kalmamıştır. Ödenen tutarlar ilişkin geri ödeme protokolü 29.12.2023 tarihli KAP açıklamasında duyurulmuştur.

31 Aralık 2023

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 773.976 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 4.435 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2022

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda 1.258.453 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup avukatlardan temin edilen yazıya göre, 474.195 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Verilen Teminat mektupları TL	24.610.421	24.610.421	40.551.309	40.551.309
Verilen İpotek TL	2.220.010.000	2.220.010.000	5.223.317.997	5.223.317.997
Verilen İpotek EUR	60.000.000	1.954.434.000	60.000.000	1.954.434.000
Toplam		4.199.054.421		7.218.303.306

Grup'un 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.199.054.421	7.218.303.306
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iv) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	4.199.054.421	7.218.303.306

24 - TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı karşılıkları	1.015.932	1.319.088
Toplam	1.015.932	1.319.088

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

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 32.925,71 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	1,90%	1,08%
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	81,25%	100%

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	1.319.088	799.594
Faiz Maliyeti	26.883	44.296
Cari Hizmet Maliyeti	137.883	177.993
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çık. Dolayısıyla Oluşan Kayıp	506.743	30.893
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(557.360)	690.993
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(417.306)	(391.143)
Ödenen Tazminatlar	-	(33.538)
31 Aralık	1.015.932	1.319.088

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26 – CARİ DÖNEM VERİGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	28.261.497	98.753.764
Personel ve İş Avansları	286.357	440.324
Toplam	28.547.854	99.194.088

28 – ÖZKAYNAK

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	41,76	21.666.000	44,55	23.166.000
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
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
Diğer	24,59	12.784.000	21,70	11.284.000
Toplam	100,00	52.000.000	100,00	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Pay senedi ihraç primleri	17.811.466	17.811.466
Toplam	17.811.466	17.811.466

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.

Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	540.485.814	540.485.814
Toplam	540.485.814	540.485.814

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Aralık 2023 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan eksi 1.248.353 TL (31 Aralık 2022: eksi 690.993 TL 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. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirmeden 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 2023	31 Aralık 2022
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(1.248.353)	(690.993)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	706.816.578	3.464.630.675
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	41.349.281	41.349.281
Toplam	746.917.506	3.505.288.963

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	8.373.182.783	3.850.716.432
Toplam	8.373.182.783	3.850.716.432

Ana Ortaklık Dışı Paylar / Ana Ortaklık Dışı Kar Zarar

Bilanço	31.12.2023	31.12.2022
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	564.751.401	347.871.145
Toplam	564.751.401	347.871.145

Gelir Tablosu	01.01.2023	01.01.2022
	31.12.2023	31.12.2022
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	31.234.028	9.163.304
Toplam	31.234.028	9.163.304

Kontrol Gücü Olmayan Payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Açılış Bakiyesi	347.871.145	443.845.401
Dönem Karından Pay	31.234.028	9.163.304
Artış / (Azalış)	185.646.228	(105.137.560)
Kapanış Bakiyesi	564.751.401	347.871.145

Diğer Bilgiler

Grup'un 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş özsermaye hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Özsermaye Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karlari/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Sermaye Düzeltme Farkları	957.132.280	540.485.814	(416.646.466)

Grup'un 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Yıl Karlari	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
31 Aralık 2022 (*)	1.682.325.402	3.850.716.432
1 Ocak 2022	1.009.968.672	3.850.716.432

(*) Net dönem karı hariç

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
Hasılat	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kira gelirleri	627.882.108	579.652.841
Satış gelirleri	357.993.697	998.533.922
Toplam	985.875.805	1.578.186.763
	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
Maliyet	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kira maliyetleri	(190.947.602)	(312.613.174)
Satış maliyetleri	(101.052.385)	(259.150.559)
Toplam	(291.999.987)	(571.763.733)
Brüt Kar	693.875.818	1.006.423.030

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

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel giderleri	(36.543.047)	(44.175.582)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.937.602)	(5.112.201)
Bağış ve yardım giderleri	(12.989.766)	(8.898.112)
Kira giderleri	(1.081.236)	(806.677)
Bakım ve onarım giderleri	(3.819.767)	(1.305.170)
Amortisman ve itfa giderleri	(404.162)	(490.698)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.689.666)	(1.247.978)
Diğer	(9.252.024)	(10.663.206)
Toplam	(69.717.270)	(72.699.624)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Reklam giderleri	(3.017.379)	(4.216.725)
Toplam	(3.017.379)	(4.216.725)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personel giderleri	(36.543.047)	(44.175.582)
Reklam giderleri	(3.017.379)	(4.216.725)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.937.602)	(5.112.201)
Bağış ve yardım giderleri	(12.989.766)	(8.898.112)
Kira giderleri	(1.081.236)	(806.677)
Bakım ve onarım giderleri	(3.819.767)	(1.305.170)
Amortisman ve itfa giderleri	(404.162)	(490.698)
Vergi, resim ve harç giderleri	(1.689.666)	(1.247.978)
Diğer	(9.252.024)	(10.663.206)
Toplam	(72.734.649)	(76.916.349)

32- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/(GİDERLER)

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Konusu Kalmayan Karşılıklar	375.324	38.784.344
Diğer Gelirler (*)	28.709.123	5.946.272
Toplam	29.084.447	44.730.616

(*) Diğer gelirler masraf yansıtılmalarından oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Karşılık Giderleri	(189.096)	(1.561.378)
Diğer Giderler	(24.274.447)	(16.551.038)
Toplam	(24.463.543)	(18.112.416)

(*) Diğer giderlerin büyük bir kısmı yansıtılacak masraflardan oluşmaktadır.

33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

	1 Ocak 2023	1 Ocak 2022
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Temettü Gelirleri	65.128.427	-
Toplam	65.128.427	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

Finansal giderler	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Kur farkı giderleri	(665.116.777)	(1.267.413.819)
Faiz giderleri	(145.489.529)	(285.477.457)
Toplam	(810.606.306)	(1.552.891.276)

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 2023 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları OSWE ve Güney İstanbul 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 % 25 Almanya için kullanılan vergi oranı ise %32'dir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Hesap Adı	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023	1 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Cari Dönem Yasal Vergi Karşılığı (-)	(1.396.527)	(9.242.948)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	(506.224.792)	(585.510.288)
Toplam Vergi Gelir / (Gideri)	(507.621.319)	(594.753.236)

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2023	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2022	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2023	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2022
Sabit Kıymetler	342.891.781	8.088.681	(85.722.945)	(1.617.736)
Banka Kredi Faiz Tahakkuku				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	6.186.982.307	6.872.125.634	(1.759.813.420)	(1.672.916.669)
Diğer	17.542.424	-	(4.385.606)	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)			(1.849.921.971)	(1.674.534.405)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(1.674.534.405)	(1.449.439.004)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(506.224.792)	(585.510.288)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(261.231.344)	(206.670.338)
Net parasal Kayıp kazanç etkisi	592.068.570	567.085.225
Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(1.849.921.971)	(1.674.534.405)

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 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2023 31 Aralık 2023	01 Ocak 2022 31 Aralık 2022
Net dönem karı	5.010.857.297	4.708.719.670
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	96,3626	90,5523

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	370.289	395.771
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	93.377	142.184
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.(*).	74.452.445	77.110.153
Toplam	74.916.111	77.648.108

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	617.906	690.181
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(*).	11.517.159	3.613.432
Toplam	12.135.065	4.303.613

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2023	31.12.2022
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	3.010	4.960
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	7.261	11.964
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş	294.948	47.670
Seranit Granit Seramik San.ve Ticaret A.Ş.	429.932	50.925
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	147.369	2.702.266
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş	-	613.660
Sema Yenil	363.587	-
Toplam	1.246.107	3.431.445

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2023	31.12.2022
Hüseyin Altaş		
Ayşe Sibel Çelik	415.202	684.140
Avni Çelik	295.523.275	456.831.029
Ahmet Çelik	57.937.594	63.577.052
Şenay Çelik	103.800	171.034
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	342.070
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	305.088.323	174.251.992
Sinpaş Holding A.Ş.	216.156	356.167
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş	4.928.460	3.923.588
HA Real Estate GMBH	-	1.869.342
Toplam	664.420.411	702.006.414

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2023	31.12.2022
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	88.054.034	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	174.903	-
Toplam	88.228.937	-

İlişkili taraflara uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31.12.2023	31.12.2022
Arı Finansal Kiralama (*)	504.878.725	506.798.935
Toplam	504.878.725	506.798.935

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

İlişkili taraflardan alışlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	3.660.641	2.352.042
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	9.879.177	17.159.624
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	11.739.188	6.384.681
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	33.216.186	757
Avni Çelik	-	161.070.010
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	239.140	1.332.782
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	172.553	59.318
Arı Finansal Kiralama	147.423.164	9.596.105
Anadolu Sinerji A.Ş.	285.480.917	-
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş.	1.989.237	-
Toplam	493.800.203	197.955.319

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31.12.2023	31.12.2022
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	275.679.790	218.388.736
Arı Finansal Kiralama	360.023.015	91.326
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	944.737	839.716
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	444.095	134.204
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.049.645	683.981
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	274.997	225.576
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	5.905	119.983
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	205.975.935	-
Mikron-S Mikronize Minera A.Ş.	293.069	-
Sinpaş Tasarruf Finansman A.Ş.	586.139	-
Toplam	845.277.327	220.483.521

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Üst yönetime sağlanan faydalar	3.364.777	2.438.964
Toplam	3.364.777	2.438.964

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

39 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

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

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

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

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

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	3.811.152.659	4.005.993.577
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(114.313.761)	(11.797.276)
Net borç	3.696.838.898	3.994.196.301
Toplam öz sermaye	15.306.006.267	13.022.893.489
Toplam sermaye	19.002.845.165	17.017.089.790
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,1945	0,2347

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(b) Önemli muhasebe politikaları

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

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

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

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

(d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

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

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2023 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	141.189	2.318.465	944	1.800	72.899.988
Ticari alacaklar	504.547	-	-	-	16.435.064
Toplam varlıklar	645.736	2.318.465	944	1.800	89.335.051
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	(15.122.581)	-	-	-	(492.601.441)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	(10.543.143)	-	-	-	(343.431.286)
Toplam Yükümlülükler	(25.665.724)	-	-	-	(836.032.727)
Net bilanço pozisyonu	(25.019.988)	2.318.465	944	1.800	(746.697.676)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	6.240	129.371	944	1.800	2.593.940
Ticari alacaklar	-	12.000	-	-	226.140
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	6.240	141.371	944	1.800	2.820.080
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	8.780.098	-	-	-	177.533.582
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Parasal Olan Diğer Yük.	-	34.304	-	-	648.010
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	8.780.098	34.304	-	-	178.181.592
Net bilanço pozisyonu	(8.773.858)	107.066	944	1.800	(175.361.512)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2023	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde			-	-
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	6.825.144	(6.825.144)	6.825.144	(6.825.144)
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	6.825.144	(6.825.144)	6.825.144	(6.825.144)
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(81.499.859)	81.499.859	(81.499.859)	81.499.859
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(81.499.859)	81.499.859	(81.499.859)	81.499.859
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	3.534	(3.534)	3.534	(3.534)
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	3.534	(3.534)	3.534	(3.534)
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	1.413	(1.413)	1.413	(1.413)
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	1.413	(1.413)	1.413	(1.413)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

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

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.Aralık 2023	31.Aralık 2022
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	345.625.818	877.223.096

Değişken Faizli Finansal Araçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

Grup'un 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araca sahip olmadığı için herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

(f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

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

(g) Kredi Riski ve Yönetimi

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023	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)	74.916.111	160.908.206	1.246.107	2.421.658	6,7	114.313.761	3
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	74.916.111	160.908.206	1.246.107	2.421.658	6,7	114.313.761	3
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	773.976	-	-	10-11	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(773.976)	-	-	10-11	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	77.648.108	99.346.019	3.431.445	6.573.256	6,7	11.797.276	3
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-		-	
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri	77.648.108	99.346.019	3.431.445	6.573.256	6,7	11.797.276	3
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-		-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-		-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	6	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.258.453	-	-	6	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	(1.258.453)	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar			-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

(h) Likidite risk yönetimi

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

Likidite riski tabloları

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

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

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

31.12.2023

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.206.576.223	1.225.284.626	866.695.236	72.459.720	286.129.670	-
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	345.625.818	364.036.224	24.410.585	71.724.760	267.900.879	-
Kiralama İşlemleri	4.899.735	5.197.732	244.987	734.960	4.217.785	-
Ticari Borçlar	122.085.125	122.085.125	122.085.125	-	-	-
Diğer Borçlar	733.965.545	733.965.545	719.954.539	-	14.011.006	-

31.12.2022

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yıldan Uzun
Türev Olmayan						
Finansal	1.809.407.999	1.887.430.419	1.069.881.398	409.145.169	401.661.880	6.741.972
Yükümlülükler						
Banka Kredileri	877.223.096	955.207.515	144.291.144	409.024.256	395.150.143	6.741.972
Kiralama İşlemleri	201.072	227.060	40.303	120.914	65.843	-
Ticari Borçlar	78.583.764	78.595.778	78.595.778	-	-	-
Diğer Borçlar	853.400.066	853.400.066	846.954.173	-	6.445.894	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

40 - FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada 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 2023	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	16.849.953.484	-	16.849.953.484
Toplam	-	16.849.953.484	-	16.849.953.484

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL
TABLolar VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	15.509.604.614	-	15.509.604.614
Toplam	-	15.509.604.614	-	15.509.604.614

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 370.000 TL'dir. (31 Aralık 2022: 329.545 TL)

42 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket'in merkez adresi 2 Ocak 2024 tarihinde alınan Yönetim Kurulu kararıyla 25 Ocak 2024 tarihli 11008 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanarak, Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. Sinpaş Genel Müd. No:36/1 İç Kapı No:8 Beşiktaş – İstanbul adresine taşınmıştır.
- Şirket'in bağlı ortaklığı olan Oswe Real Estate GmBh'nin hissedarı olduğu Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ile yine Şirket'in bağlı ortaklığı olan Boğaziçi Çelik Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. ve ayrıca Sinpaş Grup şirketlerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.'nin hissedarı olduğu Kuzey Marmara Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. çatısı altında birleşme kararı almıştır. Bu konu ile ilgili 15 Mayıs 2024 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformunda açıklama yapılmıştır.

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

Bulunmamaktadır.

44 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.937.954	-
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	9.482.929.326	8.644.015.671
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	1.653.419.163	3.405.574.901
	Diğer Varlıklar		632.349.099	165.463.339
			978.275.513	439.922.057
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	12.187.561.956	12.489.512.629
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	25.164.821	450.971.166
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	659.491.951	4.357.839.897
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	10.707.006.539	7.034.811.271
	Diğer Kaynaklar		795.898.645	645.890.295
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	12.187.561.956	12.489.512.629

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	72.937.954	4.068.544
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	2.244.620.421	3.698.526.579
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
1 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI
(Para Birimi - Aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	77,81%	69,21%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	14,16%	27,27%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmecisi Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	27,36%	120,93%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,60%	0,03%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%

31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca tablodaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.