

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-34
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	12
NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR.....	13
NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR	14
NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	14
NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	15
NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	16
NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	16
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	17
NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	17
NOT 12 - STOKLAR	18
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	18
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	18
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	20
NOT 16 - DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21
NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	21
NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	23
NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	23
NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	24
NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	24
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ	24
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	25
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ	25
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	25
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	28
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	31
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	31
NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	32

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	61.597.357	3.229.956
Ticari Alacaklar		109.113.199	72.655.421
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	15.685.085	6.259.679
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	93.428.114	66.395.742
Diğer Alacaklar		21.857.393	937.451
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25	19.847.143	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	2.010.250	937.451
Peşin Ödenmiş Giderler		15.559.473	105.735.957
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,25	1.065.006	93.127.665
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	14.494.467	12.608.292
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		2.177	-
Diğer Dönen Varlıklar	9	77.968.326	10.586.024
ARA TOPLAM		286.097.925	193.144.809
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.047.525.436	193.144.809
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		2.605.640	6.849.431
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	2.605.640	6.849.431
Stoklar	12	69.325.507	106.680.824
Finansal Yatırımlar	4	1.035.836.114	193.891.642
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	688.777.298	485.015.228
Maddi Duran Varlıklar		249.875.002	59.588.004
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.053.662	803.124
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		32.133	33.095
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		32.133	33.095
Peşin Ödenmiş Giderler		20.080	54.058
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	20.080	54.058
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		2.047.525.436	852.915.406
TOPLAM VARLIKLAR		2.333.623.361	1.046.060.215

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2021	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	8.144.607
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	-	8.144.607
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	337.640	71.763
Ticari Borçlar		262.462.181	101.816.425
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	257.814.559	70.902.497
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	4.647.622	30.913.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	220.916	87.565
Diğer Borçlar		4.046.352	209.883.770
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	3.906.352	209.105.770
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	140.000	778.000
Ertelenmiş gelirler		105.062.040	137.138.748
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8,25	1.866.657	566.445
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8	103.195.383	136.572.303
Kısa vadeli Karşılıklar		394.500	234.972
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	166.700	143.362
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	227.800	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	706.189	715.486
ARA TOPLAM		373.229.818	458.093.336
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler			-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		373.229.818	458.093.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar		-	46.099.203
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	-	46.099.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	5	755.042	705.101
Ticari Borçlar		-	54.822.800
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	-	54.822.800
Diğer Borçlar		1.535.316.877	1.636.494
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	1.533.547.427	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.769.450	1.636.494
Ertelenmiş Gelirler		27.065.009	61.139.270
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8	27.065.009	61.139.270
Uzun Vadeli Karşılıklar		271.844	308.995
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	271.844	308.995
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.563.408.772	164.711.863
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		396.984.771	423.255.016
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(86.108)	14.295
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17	363.802.199	341.226.790
Net Dönem Karı / (Zararı)	24	(26.169.842)	22.575.409
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		396.984.771	423.255.016
TOPLAM KAYNAKLAR		2.333.623.361	1.046.060.215

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot	01 Ocak 30 Eylül 2021	01 Temmuz 30 Eylül 2021	01 Ocak 30 Eylül 2020	01 Temmuz 30 Eylül 2020
Hasılat	18	192.056.236	53.813.136	25.563.936	11.004.926
Satışların Maliyeti (-)	18	(116.647.366)	(35.208.468)	(1.882.837)	(828.636)
Brüt Kar		75.408.870	18.604.668	23.681.099	10.176.290
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(3.587.265)	(1.198.001)	(3.987.518)	(1.111.530)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(119.663)	(119.663)	(67.116)	(17.937)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	9.262.264	2.153.167	6.876.175	468.606
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(5.442.170)	(926.174)	(51.398.046)	(9.531.081)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		75.522.036	18.513.997	(24.895.406)	(15.652)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET					
KARI ZARARI		75.522.036	18.513.997	(24.895.406)	(15.652)
Finansman gelirleri	22	492.926	7.158	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(102.184.804)	(13.357.711)	(12.426.416)	(6.316.346)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ					
ÖNCESİ KARI/ZARARI		(26.169.842)	5.163.444	(37.321.822)	(6.331.998)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri					
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM					
KARI/ZARARI		(26.169.842)	5.163.444	(37.321.822)	(6.331.998)
DÖNEM KARI/ZARARI		(26.169.842)	5.163.444	(37.321.822)	(6.331.998)
Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları					
Pay Başına Kazanç	24				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,5033)	0,0993	(0,7177)	(0,1218)
Kar veya zarardan yeniden					
sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm					
kazançları		(100.403)	1.420	20.923	(14.508)
Toplam Kapsamlı Gelir		(26.270.245)	5.164.864	(37.300.899)	(6.346.506)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Bağımsız Denetimden Geçmemiş		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem	
		Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/			Kar / (Zararı)	Toplam
Önceki Dönem									
01 Ocak 2020	17	52.000.000	2.092.708	(5.994)	5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369	
Birleşme/Bölünme/ Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	(2.519.051)	-	(2.519.051)	
Transfer		-	-	-	-	44.972.113	(44.972.113)	-	
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	20.923	-	-	(37.321.822)	(37.300.899)	
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	(37.321.822)	(37.300.899)	
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	20.923	-	-	-	-	
30 Eylül 2020	17	52.000.000	2.092.708	14.929	5.345.814	341.226.790	(37.321.822)	363.358.419	

Bağımsız Denetimden Geçmemiş		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem	
		Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/	Kar / (Zararı)			Toplam	
Cari Dönem									
01 Ocak 2021	17	52.000.000	2.092.708	14.295	5.345.814	341.226.790	22.575.409	423.255.016	
Transfer		-	-	-	-	22.575.409	(22.575.409)	-	
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	(100.403)	-	-	(26.169.842)	(26.270.245)	
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	-	-	-	
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	(100.403)	-	-	-	-	
30 Eylül 2021	17	52.000.000	2.092.708	(86.108)	5.345.814	363.802.199	(26.169.842)	396.984.771	

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak 2021	1 Ocak 2020
		30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		516.311.380	45.451.846
Dönem karı		(26.169.842)	(37.321.822)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		10.142.505	16.363.680
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		9.788.207	2.812.030
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	(492.926)	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	10.281.133	2.812.030
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	21	342.922	(59.202)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	11.376	2.574
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	13.608.278
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		532.338.717	66.409.988
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(841.944.472)	42.311.901
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	(88.302.244)	(4.325.255)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	1.327.967.019	2.251.846
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	12	37.355.317	(28.391.838)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(32.434.532)	(21.987.041)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	105.822.956	52.116.961
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	90.210.462	(70.889.802)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	(66.150.969)	95.323.216
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)		(184.820)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		516.311.380	45.451.846
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(394.049.068)	(59.535.862)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(203.762.070)	(4.375.862)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkış)/girişi		(190.286.998)	(55.160.000)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(63.894.911)	17.959.461
Alınan faiz		492.926	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	7.609.489	51.520.947
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(61.853.299)	(30.381.392)
Ödenen faizler		(10.281.133)	(2.812.030)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		137.106	(368.064)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki artış/azalış		58.367.401	3.875.445
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		58.367.401	3.875.445
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.229.956	2.329.416
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	61.597.357	6.204.861

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %53,94’üne sahip olan Avni Çelik’tir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 9’dur. (31 Aralık 2020: 9).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %9,21’i Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

Şirket’in konsolide edilmeyen bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”)

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”), 2 Aralık 2013 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur.

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

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

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

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

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

OSWE Real Estate GmbH (“OSWE”), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya’da kurulmuştur. Şirket’in Frankfurt’ta bulunan, 242.000 m² arsa üzerinde 291.000 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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 12’dir. (31 Aralık 2020: 8).

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi (“Doğu Yatırım”)

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi (“Doğu Yatırım”), 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in amacı ve konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2014/12 sayılı bülteninde yer alan i-SPK 48.2 sayılı ilke kararı kapsamında belirli bir gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan yurtdışında kurulu bir şirkete yatırım yapmaktır.

Servet GYO, Şirket'e 16 Şubat 2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. Şirketin sermayesi 3.000.000 TL olup, 750.000 TL'lik kısım şirketin tescilinden önce ödenmiştir. Nakden taahhüt edilen payların geri kalan kısmı yönetim kurulunun alacağı karar üzerine şirketin tescilinden itibaren 24 ay içinde ödenecektir.

Şirket'in genel merkez adresi; Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36/1 Sinpaş Plaza 34349 Beşiktaş/İstanbul/Türkiye'dir.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir.

İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

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.

Kağıthane Flatofis

Kağıthane Flatofis, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi 4 Pafta 110 Parselde kayıtlıdır. Brüt kapalı alan 22.868 m² olup, şirket gayrimenkulün %50 hissesine sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Altınoran Starium AVM

Altınoran Starium AVM Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 29634 Ada 10 Parsel de kayıtlı 56 adet bağımsız bölümden oluşan Alışveriş Merkezi 26.701 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Şirket %100 hissesine sahiptir.

Altınoran Eğitim Parseli

Altınoran Eğitim Parseli Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 29634 Ada 9 Parsel de kayıtlı Eğitim Tesisi. 13.550 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Şirket %100 hissesine sahiptir.

Ankara Dikmen Okul Arsası

Ankara Dikmen Okul Arsası, Ankara İli Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 Parselde kayıtlı 13.732 m² arsa. Şirket %100 hissesine sahiptir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, 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 bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 19 Ağustos 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Şirket’in bireysel finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket’in operasyonlarını sürdürdüğü temel ekonomik ortamda geçerli olan para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir (‘fonksiyonel para birimi’). Şirket’in fonksiyonel para birimi Türk Lirası (“TL”) olup, raporlama para birimi TL’dir.

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket’in 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. Şirket’in 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.

Şirket’in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ara döneme ait finansal tabloları, 31 Aralık 2020 tarihinde sonra eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, ara dönem özet finansal tabloların bütünlük sağlanması için 31 Aralık 2020 tarihli finansal tablolarla beraber okunması gerekmektedir.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Şirket’in ilişkide sunulan finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ii) Kiracı Olarak

Şirket, bina kiralamaktadır. Kiracı olarak, Şirket 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 Şirket, 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.

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını özet finansal durum tablosunda ayrı bir satırda "kullanım hakkı varlıkları" adı altında sunmuştur. Kullanım hakkı varlıklarının defter değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2021 itibarıyla	803.124	803.124
30 Eylül 2021 itibarıyla	1.053.662	1.053.662

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

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama (TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler)

UMSK tarafından, Ağustos 2020'de, 2019'da yayımlananları tamamlayan ve gösterge faiz oranı reformunun işletmelerin finansal tabloları üzerindeki etkilerine odaklanan değişiklikler, örneğin, bir finansal varlığa ilişkin faizi hesaplamak için kullanılan bir faiz oranı ölçütü: alternatif bir kıyaslama oranı ile değiştirilmesi, KGK tarafından da 18 Aralık 2020 tarihinde yayımlanmıştır;

2. Aşama değişiklikleri, Gösterge Faiz Oranı Reformu - 2. Aşama, sözleşmeye bağlı nakit akışlarındaki değişikliklerin etkileri veya bir faiz oranı ölçütünün değiştirilmesinden kaynaklanan riskten korunma ilişkileri dahil olmak üzere, bir faiz oranı karşılaştırması reformu sırasında finansal raporlamayı etkileyebilecek konuları ele almaktadır. alternatif bir kıyaslama oranı ile (değiştirme sorunları). UMSK, 2019 yılında projenin

1. Aşamasında ilk değişikliklerini yayımlamış ve ardından KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.
2. Aşama değişikliklerinin amacı, şirketlere aşağıdaki konularda yardımcı olmaktır:

- Gösterge faiz oranı reformu nedeniyle sözleşmeye bağlı nakit akışlarında veya riskten korunma ilişkilerinde değişiklik yapıldığında TFRS Standartlarının uygulanması; ve
- Finansal tablo kullanıcılarına faydalı bilgiler sağlamak.

Projesinin 2. Aşamasında UMSK, UFRS 9 Finansal Araçlar, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri ve UFRS 16 Kiralamalar'daki hükümleri aşağıdakilerle ilgili olarak değiştirmiş ve KGK tarafından da bu değişiklikler yayımlanmıştır.

- Finansal varlıkların, finansal yükümlülüklerin ve kira yükümlülüklerinin sözleşmeye bağlı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler;
- Riskten korunma muhasebesi; ve
- Açıklamalar.

2. Aşama değişiklikleri, yalnızca gösterge faiz oranı reformunun finansal araçlar ve riskten korunma ilişkilerinde gerektirdiği değişiklikler için geçerlidir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulanacak olmakla birlikte, erken uygulamasına da izin verilmektedir. Bu değişikliklerin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeyle ulaşmak için tasarlanmıştır.

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4'ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır.

TFRS 17'nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS 1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır. Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir. TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır: a. Yükümlülüklerin sınıflandırılmasında işletmenin yükümlülüğü erteleme hakkının raporlama dönemi sonunda mevcut olması gerektiği hususuna açıkça yer verilmesi. b. İşletmenin yükümlülüğü erteleme hakkını kullanmasına ilişkin işletme yönetiminin beklenti ve amaçlarının, yükümlülüğün uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını etkilemeyeceğine yer verilmesi. c. İşletmenin borçlanma koşullarının söz konusu sınıflandırmayı nasıl etkileyeceğinin açıklanması. d. İşletmenin kendi özkaynak araçlarıyla ödeyebileceği yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin hükümlerin açıklanması.

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

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

Bu değişiklik standardın hükümlerini önemli ölçüde değiştirmeden değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Erken uygulamaya Kavramsal Çerçeve'de şimdiki kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

TMS 16 (Değişiklikler) Maddi Duran Varlıklar – Amaçlanan Kullanım Öncesi Kazançlar

Bu değişiklikler, ilgili maddi duran varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda çalışabilmesi için gerekli yer ve duruma getirilirken üretilen kalemlerin satışından elde edilen gelirlerin ilgili varlığın maliyetinden düşülmesine izin vermemekte ve bu tür satış gelirleri ve ilgili maliyetlerin kâr veya zarara yansıtılmasını gerektirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 37 (Değişiklikler) Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler – Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyeti

TMS 37’de yapılan değişiklik, sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı bir sözleşme olup olmadığının belirlenmesi amacıyla tahmin edilen sözleşmeyi yerine getirme maliyetlerinin hem sözleşmeyi yerine getirmek için katlanılan değişken maliyetlerden hem de sözleşmeyi yerine getirmeyle doğrudan ilgili olan diğer maliyetlerden dağıtılan tutarlardan oluştuğu hüküm altına alınmıştır.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2022’de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması'nda Yapılan Değişiklik

TFRS 1’de yapılan değişiklik, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS’leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dâhil edilerek, TFRS’leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

TFRS 9 Finansal Araçlar'da Yapılan Değişiklik

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler'de Yapılan Değişiklik

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	127.078	53.176
Banka	61.370.279	3.026.930
- Vadesiz mevduat	61.370.279	3.026.930
Kredi Kartı Slipleri	100.000	149.850
	61.597.357	3.229.956

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	61.370.279	3.026.930
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Bloke mevduat (-)	-	(1.152.391)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	61.370.279	1.874.539

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Eur	5.537.061	56.863.405	22.102	199.080
İngiliz Sterlini	944	11.280	944	9.385
ABD Doları	136	1.203	969	
Suudi Arabistan Riyali	1.800	4.254	1.800	3.495
Toplam		56.880.142		212.929

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Türk Lirası	4.591.372	2.856.946
Euro	56.778.793	169.920
ABD Doları	113	64
Toplam	61.370.279	3.026.930

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 1.152.391 TL).

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Oswel Real Estate Gmbh	94	315.588.564	94	193.795.642
Diğer menkul kıymetler	18	96.000	18	96.000
Güney İstanbul Gayrimenkul Yat. Ve İşl. A.Ş.		719.401.549		-
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.	100	750.000	-	-
Toplam		1.035.836.114		193.891.642

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	337.640	71.763
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	-
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	-	8.144.607
- İlişkili taraflara finansal kiralama işlemleri	-	8.144.607
- İlişkili olmayan taraflara finansal kiralama işlemleri	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	337.640	8.216.370
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	755.042	705.101
Uzun vadeli banka kredileri	-	-
Uzun vadeli finansal kiralama	-	46.099.203
- İlişkili taraflara finansal kiralama işlemleri	-	46.099.203
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	755.042	46.804.304
Toplam finansal borçlanmalar	1.092.682	55.020.674

30 Eylül 2021	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	17,86	TL	337.640	337.640
Uzun vadeli kiralama işlemleri	17,86	TL	755.042	755.042
Toplam finansal kiralama				1.092.682

31 Aralık 2020	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	7,22	TL	8.144.607	8.144.607
Uzun vadeli finansal kiralama	7,22	TL	46.099.203	46.099.203
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	17,25	TL	71.763	71.763
Uzun vadeli kiralama işlemleri	17,25	TL	705.101	705.101
Toplam finansal kiralama				55.020.674

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	-	8.144.607
1-5 yıl	-	46.099.203
	-	54.243.810

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	93.428.114	66.395.742
Alacak senetleri	68.434.657	65.955.299
Ticari alacaklar	24.993.457	440.443
Şüpheli ticari alacaklar	2.667.480	5.930.619
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.667.480)	(5.930.619)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	15.685.085	6.259.679
Toplam	109.113.199	72.655.421

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	(5.930.619)	(3.028.434)
Konusu kalmayan karşılıklar	3.284.336	1.676.347
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(21.197)	(4.578.532)
Kapanış	(2.667.480)	(5.930.619)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	2.605.640	6.849.431
Toplam	2.605.640	6.849.431

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	4.647.622	30.913.928
<i>Satıcılar</i>	4.076.760	5.071.272
<i>Borç Senetleri</i>	570.862	25.842.656
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	257.814.559	70.902.497
Toplam	262.462.181	101.816.425

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	-	54.822.800
<i>Borç Senetleri</i>	-	54.822.800
Toplam	-	54.822.800

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.010.250	937.451
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	157.500	-
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	1.852.750	937.451
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	19.847.143	-
Toplam	21.857.393	937.451

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	140.000	778.000
Diğer çeşitli borçlar	140.000	778.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	3.906.352	209.105.770
Toplam	4.046.352	209.883.770

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	1.769.450	1.636.494
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	1.533.547.427	-
Toplam	1.535.316.877	1.636.494

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	14.494.467	12.608.292
<i>Verilen sipariş avansları</i>	<i>14.364.293</i>	<i>12.572.827</i>
Gelecek aylara ait giderler	130.174	35.465
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 25)	1.065.006	93.127.665
Toplam	15.559.473	105.735.957

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler	20.080	54.058
Toplam	20.080	54.058

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	103.195.383	136.572.303
<i>Alınan Sipariş Avansları(*)</i>	<i>103.195.383</i>	<i>136.572.303</i>
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	1.866.657	566.445
Toplam	105.062.040	137.138.748

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan Sipariş Avansları(*)	27.065.009	61.139.270
Toplam	27.065.009	61.139.270

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi ve Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	77.954.749	10.565.988
Personel ve İş Avansları	13.577	20.036
Toplam	77.968.326	10.586.024

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	688.777.298	485.015.228
Toplam	688.777.298	485.015.228

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 264.660.550 TL'dir.

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

	01 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2021
Deposite Outlet Center	300.735.993	2.548.543	-	-	303.284.536
Çelik&Törün İş Merkezi	58.416.600	-	-	-	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	47.413.153	16.488	-	-	47.429.641
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	25.080	-	-	20.078.440
Deposite Sosyal Tesisleri	28.135.900	125.012	-	-	28.260.912
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	11.237	-	-	30.271.459
Altınoran Eğitim Parseli	-	62.121.936	-	-	62.121.936
Ankara Dikmen Okul Arsası	-	37.221.708	-	-	37.221.708
Altınoran Starium AVM	-	101.692.066	-	-	101.692.066
	485.015.228	203.762.066			688.777.298

	01 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Eylül 2020
Deposite Outlet Center	271.802.764	4.298.502	-	-	276.101.266
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	9.482	-	-	50.033.138
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	33.341	-	-	42.537.341
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	7.070	-	-	17.689.838
Deposite Sosyal Tesisleri	23.845.652	27.467	-	-	23.873.119
	405.858.840	4.375.862	-	-	410.234.702

(*) 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.

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Binalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	803.124	1.082.597
Dönem Amortismanı (-)	(85.509)	(291.151)
İlave / (Azalış)	336.047	11.678
Dönem Sonu	1.053.662	803.124

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12 - STOKLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	69.325.507	106.680.824
	69.325.507	106.680.824

(*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile “hasılat paylaşımı” 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.

Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi üzerinde; 10.000 TL ipotek bulunmaktadır.

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	172.038	56.974
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	48.878	30.591
Toplam	220.916	87.565

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

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

Hesap Adı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	227.800	91.610
-Dava Karşılığı	227.800	91.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	166.700	143.362
- İzin Karşılıkları	166.700	143.362
Toplam	394.500	234.972

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

30 Eylül 2021

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 2.667.480 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 7 adet dava ile şirket tarafından açılan 22 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre 227.800 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 5.930.619 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

iii) *Pasifte Yer Almayan Taahhütler*

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	Orjinal Tutarı	30 Eylül 2021		Orjinal Tutarı	31 Aralık 2020	
		TL Karşılığı	TL Karşılığı		TL Karşılığı	
Teminat senetleri TL	3.556.800	3.556.800	-	-	-	-
Teminat mektupları TL	2.159.292	2.159.292	1.824.006	1.824.006	1.824.006	1.824.006
Teminat mektupları USD	1.900	16.800				
Toplam		5.732.892			1.824.006	

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	Orjinal Tutarı	30 Eylül 2021		Orjinal Tutarı	31 Aralık 2020	
		TL Karşılığı	TL Karşılığı		TL Karşılığı	
Teminat mektupları TL	11.746.048	11.746.048	10.506.000	10.506.000	10.506.000	10.506.000
İpotek TL	20.010.000	20.010.000	20.010.000	20.010.000	20.010.000	20.010.000
Toplam		31.756.048			30.516.000	

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hâlihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
0 – 1 yıl	53.305.427	46.443.307
1 - 5 yıl	374.898.910	344.520.000
Toplam	428.204.337	390.963.307

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	31.756.048	30.516.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı		-
TOPLAM	31.756.048	30.516.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket’in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla % 0).

NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli karşılıkları içerisinde yer alan Kıdem Tazminatı Karşılığı aşağıda açıklanmıştır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı karşılıkları	271.844	308.995
Toplam	271.844	308.995

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.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.284 TL (31 Aralık 2020: 7.638 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. 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, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İskonto oranı	%4,17	%4,17
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
01 Ocak	308.995	246.337
Faiz Maliyeti	25.485	16.804
Hizmet Maliyeti	73.309	41.156
Ödenen Tazminat	(236.349)	-
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	100.404	(35.431)
31 Aralık	271.844	268.866

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 16 - DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek Vergi ve Harçlar	706.189	715.486
Toplam	706.189	715.486

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	28.051.259	53,94	28.051.259
Ayşe Sibel Çelik	15,53	8.076.491	15,53	8.076.491
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	1,99	1.035.250	1,99	1.035.250
Diğer	8,67	4.505.288	8,67	4.505.288
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2019 yılı karı yedek akçe	146.569	146.569
Toplam	5.345.814	5.345.814

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Eylül 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (86.108) TL (2020: 14.295 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 muhasebeleştirilmiştir.

Hesap Adı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	(86.108)	14.295
Toplam	(86.108)	14.295

Kar dağıtımı

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Kira gelirleri				
Deposite Outlet Center	19.351.246	7.378.160	16.798.487	6.275.189
Çelik Törün İş Merkezi	3.583.990	1.413.472	2.849.766	962.297
Çelik Özer İş Merkezi	2.332.034	976.960	1.748.188	557.935
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.558.130	600.140	1.436.984	478.995
Depo Site Sosyal Tesis	2.109.536	788.035	-	-
Starium AVM Projesi	2.244.311	1.221.894	-	-
Kağıthane Flatofis	2.655.675	921.242	-	-
Satış gelirleri				
İşmodern Ambarlı Projesi	158.221.314	40.513.233	2.730.511	2.730.510
Toplam	192.056.236	53.813.136	25.563.936	11.004.926
Kira maliyeti				
Deposite Outlet Center	(3.294.745)	(896.569)	(1.478.225)	(640.705)
Çelik Törün İş Merkezi	(554.654)	(135.235)	(204.428)	(97.053)
Çelik Özer İş Merkezi	(319.436)	(74.814)	(110.581)	(51.663)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(220.633)	(44.235)	(89.603)	(39.215)
Depo Site Sosyal Tesis	(439.790)	(108.595)	-	-
Kağıthane Flatofis	(554.208)	(155.310)	-	-
Starium AVM Projesi	(2.503.895)	(1.472.327)	-	-
Ankara Altınoran Eğitim	(903.713)	(292.157)	-	-
Satış maliyeti				
İşmodern Ambarlı Projesi	(107.856.292)	(32.029.226)	-	-
Toplam	(116.647.366)	(35.208.468)	(1.882.837)	(828.636)

NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(2.186.208)	(1.168.465)	(1.569.300)	(275.959)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.018.070)	(645.394)	(894.410)	(310.607)
Bağış ve yardım giderleri	(103.000)	835.467	(1.236.000)	(450.000)
Kira giderleri	(88.950)	(88.950)	(244.916)	(65.733)
Amortisman ve itfa giderleri	(124.106)	(124.106)	(2.572)	(857)
Vergi, resim ve harç giderleri	(31.508)	(18.714)	(16.889)	(3.029)
Diğer	(35.423)	12.161	(23.431)	(5.345)
Toplam	(3.587.265)	(1.198.001)	(3.987.518)	(1.111.530)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(119.663)	(119.663)	(67.116)	(17.937)
Toplam	(119.663)	(119.663)	(67.116)	(17.937)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020
Bağış ve yardım giderleri	(103.000)	835.467	(1.236.000)	(450.000)
Personel giderleri	(2.186.208)	(1.168.465)	(1.569.300)	(275.959)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.018.070)	(645.394)	(894.410)	(310.607)
Kira giderleri	(88.950)	(88.950)	(244.916)	(65.733)
Amortisman ve itfa giderleri	(124.106)	(124.106)	(2.572)	(857)
Reklam giderleri	(119.663)	(119.663)	(67.116)	(17.937)
Vergi, resim ve harç giderleri	(31.508)	(18.714)	(16.889)	(3.029)
Diğer	(35.422)	12.162	(23.431)	(5.345)
Toplam	(3.706.927)	(1.317.663)	(4.054.634)	(1.129.467)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	3.537.374	(89.655)	1.797.111	1.603
Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç)	427.496	415.549	2.479.603	(298.062)
Diğer gelirler	5.297.394	1.827.273	2.599.461	765.065
Toplam	9.262.264	2.153.167	6.876.175	468.606

	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı giderleri (Ticari Alacak Borç)	(2.729.975)	24.492	(6.473.495)	(5.132.225)
Karşılık giderleri	(220.545)	(11.525)	(66.134)	(23.979)
Diğer giderler	(2.491.650)	(939.141)	(44.858.417)	(4.374.877)
Toplam	(5.442.170)	(926.174)	(51.398.046)	(9.531.081)

30.09.2020 tarihindeki 44.858.417 TL'nin, 39.128.556 TL'lik kısmı Şirketin, Deks Yatırım Anonim Şirketi ile birleşmesinden oluşmaktadır.

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020
Finansal gelirler				
Faiz gelirleri	492.926	10.899	-	-
Kur Farkı Gelirleri	-	(3.741)	-	-
Toplam	492.926	7.158	-	-

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021 30.09.2021	01.07.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020	01.07.2020 30.09.2020
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	(91.903.671)	(7.628.271)	(9.614.386)	(5.291.255)
Faiz giderleri	(10.281.133)	(5.729.440)	(2.812.030)	(1.025.091)
Toplam	(102.184.804)	(13.357.711)	(12.426.416)	(6.316.346)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazanç, 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Net dönem karı/zararı	(26.169.842)	5.163.444	(37.321.822)	(6.331.998)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,5033)	0,0993	(0,7177)	(0,1218)

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.09.2021	31.12.2020
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	14.186.997	5.596.730
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	16.230	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	289.016	263.982
Ahmet Kamil Tüzün	27.959	20.244
Cumhur Aydın Törün	126.073	98.197
Oswe Real Estate HmbH	118.383	89.099
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	672.356	168.258
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	2.798
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	26.471	20.371
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	222.103	-
Toplam	15.685.085	6.259.679

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.218.103	521.549
Sinpaş Holding A.Ş.	193.335	156.039
Avni Çelik (*)	131.134.597	38.039.336
Ayşe Sibel Çelik (*)	-	2.313.186
Ahmet Çelik	279.545	16.395.669
Oswe Real Estate GmbH	1.131.912	753.805
Simgen Yapı A.Ş.	8.750	387.596
Ha Real Estate GmbH	13.531.312	261.000
Hüseyin Altaş	94.512.914	1.808.317
Arı Finansal Kiralama	14.354.716	10.266.000
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	1.449.375	-
Toplam	257.814.559	70.902.497

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	54.822.800
Toplam	-	54.822.800

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

(*) Şirket, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar; İkitelli 479 Ada 1 parselde bulunan Deposite A7 Blok' un alımından, (Avni Çelik ve Ayşe Sibel Çelik) ve 15.11 2019 Tarihli Deks A.Ş. hisse Devrinden, (Avni Çelik ve Ahmet Çelik) kaynaklanan bakiyeleri ihtiva etmektedir.

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.09.2021	31.12.2020
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	19.847.143	-
Toplam	19.847.143	-

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Avni Çelik	3.057.244	3.116.342
Ahmet Çelik	122.505	123.562
Ayşe Sibel Çelik	415.202	417.241
Şenay Çelik	103.800	104.310
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	208.621
HA Real Estate GMBH	-	234.173
Hüseyin Altaş	-	869.652
Oswe Real Estate GmbH	-	204.031.869
Toplam	3.906.352	209.105.770

İlişkili taraflara uzun vadeli diğer borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Oswe Real Estate GmbH	1.533.547.427	-
Toplam	1.533.547.427	-

Kısa vadeli borçlanmalar

	30.09.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	8.144.607
Toplam	-	8.144.607

Uzun vadeli borçlanmalar

	30.09.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	46.099.203
Toplam	-	46.099.203

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30.09.2021	31.12.2020
Ayşe Sibel Çelik	-	7
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	501.231	501.231
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	46.840
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	14.000.000
Hüseyin Altaş	-	14.304.545
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	169.359	54.395
Arı Finansal Kiralama	-	64.220.647
Güney İstanbul Gayrimenkul Yat.ve İşletme A.Ş.	387.500	-
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	6.728	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	188	-
Toplam	1.065.006	93.127.665

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler

	30.09.2021	31.12.2020
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	48.074
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	518.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	670.787	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	560.870	-
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	635.000	-
Toplam	1.866.657	566.445

	01.01.2021	01.01.2020
İlişkili taraflara yapılan satışlar	30.09.2021	30.09.2020
Mülk Gayrimenkul	34.776.143	25.703.820
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	22.447	125.063
Deks Yatırım A.Ş.	-	230.529
Oswel Real Estate GMBH	10.658	74.648
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	810.208	295.455
Sinpaş GYO A.Ş.	190.248	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	311	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	22.385	8.550
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	56.955	-
Toplam	35.889.355	26.438.065

	01.01.2021	01.01.2020
İlişkili taraflardan alımlar	30.09.2021	30.09.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.302.343	500.518
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	298.879.308	-
Ahmet Çelik	42.935.154	-
Avni Çelik	603.823.499	-
Ayşe Sibel Çelik	2.481.137	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	1.974.315	3.524.188
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	171.220.573	840.686
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	30.647	68.929
Sinpaş Holding A.Ş.	31.607	32.330
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	28.000	133.819
Oswel Real Estate GmbH	-	71.913
Şenay Çelik	33.753.681	-
Toplam	1.161.460.264	5.172.383

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	01.01.2021	01.01.2020
	30.09.2021	30.09.2020
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.278.093	617.087
Toplam	1.278.093	617.087

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

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

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

Şirket başlıca Euro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket 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	7.493.081	1.786	944	1.800	77.311.198
Ticari alacaklar	11.478	-	-	-	118.383
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	7.504.560	1.786	944	1.800	77.429.581
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	10.588.625	-	-	-	109.402.735
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	295.399.201	-	-	-	3.052.094.087
Uzun Vadeli Yükümlülükler	305.987.826	-	-	-	3.161.496.822
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.329	-	-	259.830
Toplam Yükümlülükler	305.987.826	29.329	-	-	3.161.756.652
Net bilanço pozisyonu	(298.483.267)	(27.543)	944	1.800	(3.084.327.071)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	1.610.102	131	944	1.800	14.517.508
Ticari alacaklar	9.891	-	-	-	89.099
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	1.619.993	131	944	1.800	14.606.607
Kısa Vadeli Yükümlülükler	28.352.534	-	-	-	255.396.791
Ticari Borçlar	5.810.934	-	-	-	52.344.312
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	22.539.600	-	-	-	203.034.463
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	2.000	-	-	-	18.016
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	29.328	-	-	215.282
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.328	-	-	215.282
Toplam Yükümlülükler	28.352.534	29.328	-	-	255.612.073
Net bilanço pozisyonu	(26.732.541)	(29.197)	944	1.800	(241.005.466)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Euro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Euro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2021				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(24.403)	24.403		
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-		
ABD Doları Net Etki	(24.403)	24.403		
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(308.409.855)	308.409.855		
Avro riskinden korunan kısım	-	-		
Avro Net Etki	(308.409.855)	308.409.855		
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.127	(1.127)		
GBP riskinden korunan kısım	-	-		
GBP Net Etki	1.127	(1.127)		
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	424	(424)		
SAR riskinden korunan kısım	-	-		
SAR net Etki	424	(424)		

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2020				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(21.432)	21.432	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(21.432)	21.432	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.080.405)	24.080.405	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(24.080.405)	24.080.405	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	939	(939)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	939	(939)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	352	(352)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR net Etki	352	(352)	-	-

Faiz oranı riski

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

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 Şirket'in 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:

30 Eylül 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		688.777.298		688.777.298
Toplam		688.777.298		688.777.298

31 Aralık 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	485.015.228	-	485.015.228
Toplam	-	485.015.228	-	485.015.228

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin 2.250.000 TL olan ödenmiş sermayesini temsil eden ve tamamı Şirketin ilişkili taraflarına ait olan paylarının tamamı Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından hazırlanan 16.08.2021 tarihli değerlendirme raporunda takdir edilen 719.401.549,00 TL bedelle satın alınmıştır. Satın alma bedelinin yaklaşık %45'i ödenmiş olup, kalan kısım 5 yıla yayılan taksitler halinde ve taksit tutarları TÜFE'ye göre güncellenmek suretiyle ödenecektir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.'nin portföyünde İstanbul Başakşehir'de yer alan Çelik Yenal İş Merkezi'nin tamamı, İstanbul Başakşehir'de yer alan İş Modern İş Merkezi'ndeki 45 adet bağımsız bölüm, İstanbul Eyüpsultan'da yer alan Flatofis İş Merkezi'ndeki 36 adet bağımsız bölüm, İstanbul Beşiktaş'ta yer alan Sinpaş Plaza'nın tamamı ve İstanbul Beşiktaş'ta yer alan 1.349,25 m2 büyüklüğündeki arsa yer almaktadır.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	61.370.279	3.026.930
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	758.102.805	591.696.052
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.035.836.114	193.891.642
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	19.847.143	-
Diğer varlıklar		458.467.020	257.445.591
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	2.333.623.361	1.046.060.215
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	54.243.810
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	1.537.453.779	209.105.770
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	396.984.771	423.255.016
Diğer kaynaklar		399.184.811	359.455.619
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	2.333.623.361	1.046.060.215
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	61.370.279	3.026.930
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	31.756.048	30.516.000
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)		-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	% 32,49	%56,56	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 44,39	%18,84	Azami % 49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami % 49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami % 20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%0,00	%12,82	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 2,63	%0,29	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10