

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**31 MART 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	17
NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR.....	17
NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	18
NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	18
NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	19
NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	20
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20
NOT 11 -KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	21
NOT 12 -STOKLAR.....	21
NOT 13 -ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	21
NOT 14 -KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	21
NOT 15 -UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	23
NOT 16 -ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	24
NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	24
NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	26
NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	26
NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	27
NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	27
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ.....	27
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	28
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	31
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	33
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	34
NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	34

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 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 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	7.306.823	3.229.956
Ticari Alacaklar		89.285.481	72.655.421
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	6.055.297	6.259.679
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	83.230.184	66.395.742
Diğer Alacaklar		1.438.858	937.451
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25	6.108	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	1.432.750	937.451
Peşin Ödenmiş Giderler		29.468.831	105.735.957
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,25	15.894.812	93.127.665
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	13.574.019	12.608.292
Diğer Dönen Varlıklar	9	51.744.547	10.586.024
ARA TOPLAM		179.244.540	193.144.809
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		179.244.540	193.144.809
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		5.931.009	6.849.431
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	5.931.009	6.849.431
Stoklar	12	112.965.499	106.680.824
Finansal Yatırımlar	4	194.641.642	193.891.642
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	647.712.618	485.015.228
Maddi Duran Varlıklar		72.456.140	59.588.004
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.034.005	803.124
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		32.237	33.095
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		32.237	33.095
Peşin Ödenmiş Giderler		50.104	54.058
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	50.104	54.058
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.034.823.254	852.915.406
TOPLAM VARLIKLAR		1.214.067.794	1.046.060.215

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		6.069.313	8.144.607
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	6.069.313	8.144.607
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	356.130	71.763
Ticari Borçlar		140.512.358	101.816.425
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	137.090.662	70.902.497
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	3.421.696	30.913.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	545.299	87.565
Diğer Borçlar		431.775.437	209.883.770
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	431.595.437	209.105.770
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	180.000	778.000
Ertelemiş gelirler		172.279.545	137.138.748
- İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler	8,25	48.074	566.445
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler	8	172.231.471	136.572.303
Kısa vadeli Karşılıklar		143.675	234.972
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	52.065	143.362
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	91.610	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	934.842	715.486
ARA TOPLAM		752.616.599	458.093.336
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		752.616.599	458.093.336
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar		8.929.773	46.099.203
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	8.929.773	46.099.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	5	634.919	705.101
Ticari Borçlar		-	54.822.800
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	-	54.822.800
Diğer Borçlar		1.669.425	1.636.494
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.669.425	1.636.494
Ertelemiş Gelirler		40.393.178	61.139.270
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler	8	40.393.178	61.139.270
Uzun Vadeli Karşılıklar		215.678	308.995
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	215.678	308.995
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		51.842.973	164.711.863
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
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	17		
Kapsamlı Gelirler ve Giderler		37.901	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	(13.670.400)	22.575.409
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		409.608.222	423.255.016
TOPLAM KAYNAKLAR		1.214.067.794	1.046.060.215

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 Önceki Dönem
		1 Ocak 31 Mart 2021	1 Ocak 31 Mart 2020
	Dipnot		
Hasılat	18	33.065.221	7.980.632
Satışların Maliyeti (-)	18	(18.336.405)	(491.192)
Brüt Kar		14.728.816	7.489.440
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(1.293.595)	(1.490.237)
Pazarlama Giderleri (-)	19	-	(36.624)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	3.346.707	850.239
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(3.649.296)	(4.330.010)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		13.132.632	2.482.808
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI		13.132.632	2.482.808
Finansman gelirleri	22	1.366.751	-
Finansman Giderleri (-)	22	(28.169.783)	(2.723.231)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(13.670.400)	(240.423)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(13.670.400)	(240.423)
DÖNEM KARI/ZARARI		(13.670.400)	(240.423)
Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı		-	-
Ana Ortaklık Payları		(13.670.400)	(240.423)
Pay Başına Kazanç	24	(0,2629)	(0,0046)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,2629)	(0,0046)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar		23.606	30.608
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		23.606	30.608
Toplam Kapsamlı Gelir		(13.646.794)	(209.815)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 Önceki Dönem	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2020		52.000.000	2.092.708	(5.994)	5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369
Transfer		-	-	-	-	44.972.113	(44.972.113)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	30.608	-	-	(240.423)	(209.815)
31 Mart 2020		52.000.000	2.092.708	24.614	5.345.814	343.745.841	(240.423)	402.968.554

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2021	17	52.000.000	2.092.708	14.295	5.345.814	341.226.790	22.575.409	423.255.016
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	-	-	-
Transfer		-	-	-	-	22.575.409	(22.575.409)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider		-	-	23.606	-	-	(13.670.400)	(13.646.794)
31 Mart 2021	17	52.000.000	2.092.708	37.901	5.345.814	363.802.199	(13.670.400)	409.608.222

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

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

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

	<u>Not</u>	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Mart 2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak 2020 31 Mart 2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		218.563.043	17.808.004
Dönem karı		(13.670.400)	(240.423)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(628.011)	6.315.293
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		(474.614)	466.829
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	(1.366.751)	-
<i>Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	892.137	466.829
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(154.523)	3.577.928
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	1.126	858
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	2.269.678
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		232.861.454	11.733.134
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(750.000)	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	(41.659.930)	(755.154)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	222.601.688	(91.677)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	12	(6.284.675)	(7.066.792)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(15.868.690)	(9.882.987)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(16.126.867)	379.023
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	76.271.080	(1.951.027)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	14.678.848	31.101.748
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		218.563.043	17.808.004
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(175.565.526)	(1.614.711)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(162.697.390)	(1.614.711)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkış)/girişi		(12.868.136)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(38.920.650)	(15.122.884)
Alınan faiz		1.366.751	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	22.499.999	4.812.008
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(61.744.723)	(19.345.375)
Ödenen faizler		(892.137)	(466.829)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(150.540)	(122.688)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerindeki artış/azalış		4.076.867	1.070.409
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		4.076.867	1.070.409
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.229.956	2.329.416
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	7.306.823	3.399.825

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 8’dir. (31 Aralık 2020: 9).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %10,66’sı 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.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 10’dur. (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.
31 MART 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 ünitesi 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.
31 MART 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 esası 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 8 Haziran 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 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 kullanılmadığı 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.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

Şirket'in ilişikte 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.

Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundadır. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir.

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

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

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

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

TFRS 16’ya geçişte, Şirket, 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 kiralama 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
31 Mart 2021 itibarıyla	1.034.005	1.034.005

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

a) Muhasebe politikası

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

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

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

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

b) Geçiş

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

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

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

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

iii) Finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

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

b) Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Şirket, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla 1.034.005 TL kullanım hakkı ve 991.049 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç ay boyunca, Şirket bu kiralamalardan 91.542 TL değerinde amortisman gideri ve 42.302 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

a) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ama henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmayan değişiklikler

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

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

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:

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

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

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020’de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16’da Yapılan Değişiklikler olarak 7 Nisan 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

Bu değişiklik ise, 1 Nisan 2021 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Kiracıların, bu değişiklik yayımlandığı tarihte finansal tablolar yayımlanmak için onaylanmamış olması durumunda da erken uygulamaya izin verilmektedir. 2021 değişiklikleri, değişikliğin ilk kez uygulanması sonucunda oluşan birikimli etki, değişikliğin ilk kez uygulandığı yıllık hesap döneminin başındaki geçmiş yıllar kararının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılarak geriye dönük uygulanır.

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

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

TFRS 3’te Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklik

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

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

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

Mayıs 2020’de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan “Maddi Duran Varlıklar - Kullanım amacına uygun hale getirme” değişikliğini yayımlamıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini satışı gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişikliklerle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Şirket’in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri (UMS 37’de yapılan değişiklik)

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

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

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

Değişiklikler, bir sözleşmenin yerine getirilip getirilmediğini değerlendirmek amacıyla bir sözleşmenin yerine getirilmesinin maliyetinin belirlenmesinde işletmenin hangi maliyetleri dahil edebileceğini belirlemiştir. Şirket'in bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

TFRS'deki iyileştirmeler

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

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

b) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayımlanmamış yeni ve güncellenmiş standartlar ve yorumlar

c)

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlanmış fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayımlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Buna bağlı olarak UMSK tarafından yayımlanan fakat halihazırda KGK tarafından yayımlanmayan standartlara UFRS veya UMS şeklinde atıfta bulunmaktadır. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

Muhasebe Politikalarının Açıklanması (UMS 1 ve UFRS Uygulama Standardı 2'ye ilişkin Değişiklikler)

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlanmasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlanmıştır.

UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

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

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir.

Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

"Muhasebe politikası bilgileri, işletmenin finansal tablolarında yer alan diğer bilgilerle birlikte değerlendirildiğinde, genel amaçlı finansal tabloların temel kullanıcılarının bu finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa önemlidir".

Değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olmakla birlikte şirketler daha erken uygulayabilirler.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşunda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde yayımlanan söz konusu değişiklikler, muhasebe tahminleri için yeni bir tanım getirmektedir: bunların finansal tablolarda ölçüm belirsizliğine neden olan parasal tutarlar olduklarına açıklık getirilmesi amaçlanmaktadır.

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

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlendirme yöntemi) – örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - ör. UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları. Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

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

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

UMS 8'de yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	119.786	53.176
Banka	7.062.037	3.026.930
- Vadesiz mevduat	7.062.037	3.026.930
Kredi Kartı Slipleri	125.000	149.850
Toplam	7.306.823	3.229.956

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	7.062.037	3.026.930
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	7.062.037	3.026.930

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

	31 Mart 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	305.843	2.955.736	22.102	199.080
İngiliz Sterlini	944	10.720	944	9.385
ABD Doları	132	1.088	131	969
Suudi Arabistan Riyali	1.800	3.952	1.800	3.495
Toplam		2.971.496		212.929

Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Türk Lirası	4.185.854	2.856.946
Euro	2.876.109	169.920
ABD Doları	74	64
Toplam	7.062.037	3.026.930

Vadeli Mevduat

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in bankadaki mevduatları üzerinde 84.000 TL bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 1.152.391 TL).

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
Oswel Real Estate Gmbh	94	193.795.642	94	193.795.642
Diğer menkul kıymetler	18	96.000	18	96.000
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.	100	750.000	-	-
Toplam		194.641.642		193.891.642

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	356.130	71.763
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	-
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	6.069.313	8.144.607
- İlişkili taraflara finansal kiralama işlemleri	6.069.313	8.144.607
- İlişkili olmayan taraflara finansal kiralama işlemleri	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6.425.443	8.216.370
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	634.919	705.101
Uzun vadeli banka kredileri	-	-
Uzun vadeli finansal kiralama	8.929.773	46.099.203
- İlişkili taraflara finansal kiralama işlemleri	8.929.773	46.099.203
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	9.564.692	46.804.304
Toplam finansal borçlanmalar	15.990.135	55.020.674

31 Mart 2021	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli finansal kiralamaların kısa vadeli kısımları	1,29-1,93	TL	6.069.313	6.069.313
Uzun vadeli finansal kiralama	1,29-1,93	TL	8.929.773	8.929.773
Toplam finansal kiralama				14.999.086

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
Toplam finansal kiralama				54.243.810

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	6.069.313	8.144.607
1-5 yıl	8.929.773	46.099.203
	14.999.086	54.243.810

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	83.230.184	66.395.742
<i>Alacak senetleri</i>	<i>81.370.303</i>	<i>65.955.299</i>
<i>Ticari alacaklar</i>	<i>1.859.881</i>	<i>440.443</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	<i>5.930.619</i>	<i>5.930.619</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(5.930.619)</i>	<i>(5.930.619)</i>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	6.055.297	6.259.679
Toplam	89.285.481	72.655.421

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	(5.930.619)	(3.028.434)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	1.676.347
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	(4.578.532)
Kapanış	(5.930.619)	(5.930.619)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alacak senetleri (*)	5.931.009	6.849.431
Toplam	5.931.009	6.849.431

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.421.696	30.913.928
<i>Satıcılar</i>	<i>3.114.896</i>	<i>5.071.272</i>
<i>Borç Senetleri</i>	<i>306.800</i>	<i>25.842.656</i>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	137.090.662	70.902.497
Toplam	140.512.358	101.816.425

Uzun vadeli ticari borçlar

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.432.750	937.451
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>1.432.750</i>	<i>937.451</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	6.108	-
Toplam	1.438.858	937.451

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

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	180.000	778.000
Diğer çeşitli borçlar	180.000	778.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	431.595.437	209.105.770
Toplam	431.775.437	209.883.770

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	1.669.425	1.636.494
Toplam	1.669.425	1.636.494

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	13.574.019	12.608.292
Verilen sipariş avansları	13.313.845	12.572.827
Gelecek aylara ait giderler	260.174	35.465
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 25)	15.894.812	93.127.665
Toplam	29.468.831	105.735.957

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Gelecek yıllara ait giderler	50.104	54.058
Toplam	50.104	54.058

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	172.231.471	136.572.303
Alınan Sipariş Avansları(*)	172.231.471	136.572.303
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	48.074	566.445
Toplam	172.279.545	137.138.748

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan Sipariş Avansları(*)	40.393.178	61.139.270
Toplam	40.393.178	61.139.270

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

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

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

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

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Personelden Alacaklar	-	-
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	51.695.036	10.565.988
Personel ve iş avansları	49.511	20.036
Toplam	51.744.547	10.586.024

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	647.712.618	485.015.228
Toplam	647.712.618	485.015.228

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 264.660.550 TL’dir.

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

	01 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2021
Deposit Outlet Center	300.735.993	1.790.041	-	-	302.526.034
Çelik&Törün İş Merkezi	58.416.600	-	-	-	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	47.413.153	-	-	-	47.413.153
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	13.680	-	-	20.067.040
Deposit Sosyal Tesisleri	28.135.900	69.182	-	-	28.205.082
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	9.492	-	-	30.269.714
Altınoran Eğitim Parseli	-	55.009.995	-	-	55.009.995
Ankara Dikmen Okul Arsası	-	6.150.000	-	-	6.150.000
Altınoran Starium AVM	-	99.655.000	-	-	99.655.000
	485.015.228	162.697.390	-	-	647.712.618

	01 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2020
Deposit Outlet Center	271.802.764	5.505.856	-	23.427.373	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	10.442	-	8.382.502	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	58.708	-	4.850.445	47.413.153
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	48.822	-	2.321.770	20.053.360
Deposit Sosyal Tesisleri	23.845.652	47.672	-	4.242.576	28.135.900
Kağıthane & Flat Ofis (*)	-	30.260.222	-	-	30.260.222
	405.858.840	35.931.722	-	43.224.666	485.015.228

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

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

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

<u>Binalar</u>	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	803.124	1.082.597
Dönem Amortismanı (-)	(91.542)	(291.151)
İlave / (Azalış)	322.423	11.678
Dönem Sonu	1.034.005	803.124

NOT 12 - STOKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	112.965.499	106.680.824
	112.965.499	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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Personele borçlar	508.853	56.974
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	36.446	30.591
Toplam	545.299	87.565

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

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

Hesap Adı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	91.610	91.610
-Dava Karşılığı	91.610	91.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	52.065	143.362
- İzin Karşılıkları	52.065	143.362
Toplam	143.675	234.972

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

31 Mart 2021

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 5.930.619 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Mart 2021 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.

31 Aralık 2020

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

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	Orjinal	31 Mart 2021	Orjinal	31 Aralık 2020
	Tutarı	TL	Tutarı	TL
		Karşılığı		Karşılığı
Teminat senetleri TL	306.800	306.800	-	-
Teminat mektupları TL	1.924.006	1.924.006	1.824.006	1.824.006
Teminat çekleri TL	-	-	-	-
Toplam		2.230.806		1.824.006

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

	Orjinal	31 Mart 2021	Orjinal	31 Aralık 2020
	Tutarı	TL	Tutarı	TL
		Karşılığı		Karşılığı
Teminat mektupları TL	10.911.000	10.911.000	10.506.000	10.506.000
İpotek TL	20.010.000	20.010.000	20.010.000	20.010.000
Toplam		30.921.000		30.516.000

31 Mart 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:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
0 – 1 yıl	49.000.000	46.443.307
1 - 5 yıl	354.000.000	344.520.000
Toplam	403.000.000	390.963.307

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	30.921.000	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	30.921.000	30.516.000

Şirket’in vermiş olduğu Diğer TRİK’lerin Şirket Özkaynakları’na oranı 31 Mart 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.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı karşılıkları	215.678	308.995
Toplam	215.678	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.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.638 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.

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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Açılış	308.995	246.337
Faiz Maliyeti	6.740	8.072
Hizmet Maliyeti	44.017	46.500
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	23.606	(30.608)
Ödeme (-)	(167.680)	(11.981)
Kapanış	215.678	258.320

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

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek Vergi ve Harçlar	934.842	715.486
Toplam	934.842	715.486

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Mart 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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

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

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

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

	31 Mart 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, 31 Mart 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 37.901 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 muhasebeleştirmiştir.

Hesap Adı	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	37.901	14.295
Toplam	37.901	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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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.

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Kira gelirleri		
Deposite Outlet Center	5.479.333	5.480.618
Çelik Törün İş Merkezi	1.249.750	859.285
Çelik Özer İş Merkezi	673.016	626.435
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	478.995	478.995
Depo Site Sosyal Tesis	647.845	535.299
Starium AVM Projesi	167.027	-
Kağıthane Flatofis	842.437	-
Satış gelirleri		
İşmodern Ambarlı Projesi	23.526.818	-
Toplam	33.065.221	7.980.632
Kira maliyeti		
Deposite Outlet Center	(893.033)	(279.855)
Çelik Törün İş Merkezi	(131.347)	(45.903)
Çelik Özer İş Merkezi	(66.102)	(41.806)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(32.080)	(40.042)
Depo Site Sosyal Tesis	(102.015)	(39.051)
Kağıthane Flatofis	(154.401)	(44.535)
Satış maliyeti		
İşmodern Ambarlı Projesi	(16.957.427)	-
Toplam	(18.336.405)	(491.192)
Brüt Kar	14.728.816	7.489.440

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

	01.01.2021 31.03.2021	01.01.2020 31.03.2020
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(475.747)	(552.781)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(132.598)	(499.991)
Bağış ve yardım giderleri	(636.750)	(416.000)
Amortisman ve itfa giderleri	(27.379)	(857)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.513)	(5.393)
Diğer	(15.608)	(15.215)
Toplam	(1.293.595)	(1.490.237)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	-	(36.624)
Toplam	-	(36.624)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Bağış ve yardım giderleri	(636.750)	(416.000)
Personel giderleri	(475.747)	(552.781)
Kira maliyeti	(18.336.405)	(491.192)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(132.598)	(499.991)
Amortisman ve itfa giderleri	(27.379)	(857)
Reklam giderleri	-	(36.624)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.513)	(5.393)
Diğer	(15.608)	(15.215)
Toplam	(19.630.000)	(2.018.053)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar	126.961	159.436
Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç)	8.794	7.223
Diğer gelirler	3.210.952	683.580
Toplam	3.346.707	850.239

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı giderleri (Ticari Alacak Borç)	(2.693.633)	(20.499)
Karşılık giderleri	(30.091)	(3.725.381)
Diğer giderler	(925.572)	(584.130)
Toplam	(3.649.296)	(4.330.010)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Finansal gelirler		
Faiz gelirleri	1.366.751	-
Toplam	1.366.751	-

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	(27.277.646)	(2.256.402)
Faiz giderleri	(892.137)	(466.829)
Toplam	(28.169.783)	(2.723.231)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 kazancın, 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Net dönem karı/zararı	(13.670.400)	(240.423)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,2629)	(0,0046)

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.03.2021	31.12.2020
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	4.952.356	5.596.730
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	526	-
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
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	-
Oswe Real Estate HmbH	72.045	89.099
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	524.556	168.258
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	2.798	2.798
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	44.541	20.371
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	15.427	-
Toplam	6.055.297	6.259.679

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 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 kısa vadeli ticari borçlar

	31.03.2021	31.12.2020
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	247.980	521.549
Sinpaş Holding A.Ş.	159.746	156.039
Avni Çelik (*)	555.000	38.039.336
Ayşe Sibel Çelik (*)	-	2.313.186
Ahmet Çelik	279.545	16.395.669
Oswe Real Estate GmbH	811.956	753.805
Simgen Yapı A.Ş.	106.772	387.596
Ha Real Estate GmbH	261.000	261.000
Hüseyin Altaş	1.808.318	1.808.317
Arı Finansal Kiralama	132.860.345	10.266.000
Toplam	137.090.662	70.902.497

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	31.03.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	54.822.800
Toplam	-	54.822.800

(*) 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

	31.03.2021	31.12.2020
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	6.108	-
Toplam	6.108	-

İlişkili taraflara diğer borçlar

	31.03.2021	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	222.624	234.173
Hüseyin Altaş	808.901	869.652
Oswe Real Estate GmbH	426.657.560	204.031.869
Toplam	431.595.437	209.105.770

Kısa vadeli borçlanmalar

	31.03.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	6.069.313	8.144.607
Toplam	6.069.313	8.144.607

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 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 borçlanmalar

	31.03.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	8.929.773	46.099.203
Toplam	8.929.773	46.099.203

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	31.03.2021	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	46.840
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	14.000.000
Hüseyin Altaş	15.346.741	14.304.545
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	54.395
Arı Finansal Kiralama	-	64.220.647
Toplam	15.894.812	93.127.665

İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler

	31.03.2021	31.12.2020
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	48.074	48.074
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	518.371
Toplam	48.074	566.445

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Mülk Gayrimenkul	9.598.105	7.976.933
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	445	113.132
Deks Yatırım A.Ş.	-	189.063
Oswe Real Estate GMBH	6.793	15.156
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	392.461	150.309
Sinpaş GYO	1.914	21.673
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	311	-
Ahmet Çelik	812.434	-
Avni Çelik	1.787.356	-
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	14.286	-
Toplam	12.614.105	8.466.266

İlişkili taraflardan alımlar

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.276.907	175.868
Mülk Gayrimenkul	187.640	278.294
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	318.704	271.208
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	30.647	52.605
Sinpaş Holding A.Ş.	3.141	16.261
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	8.000	125.026
Arı Finansal Kiralama	150.161.081	-
Oswe Real Estate GmbH	-	4.383
Toplam	156.986.120	923.645

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Üst yönetime sağlanan faydalar	275.926	240.485
Toplam	275.926	240.485

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 sığıraya 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.

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 31 Mart 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	1.893.844	132	944	1.800	18.318.244
Ticari alacaklar	7.455	-	-	-	72.045
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	1.901.299	132	944	1.800	18.390.289
Kısa Vadeli Yükümlülükler	44.055.852	-	-	-	427.469.534
Ticari Borçlar	83.683	-	-	-	811.973
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	43.972.169	-	-	-	426.657.561
Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	29.329	-	-	242.485
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.329	-	-	242.485
Toplam Yükümlülükler	44.055.852	29.329	-	-	427.712.020
Net bilanço pozisyonu	(42.154.553)	(29.198)	944	1.800	(409.321.730)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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.

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

31 Mart 2021	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde	(24.140)	24.140		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü			-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(24.140)	24.140	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde	(40.909.500)	40.909.500		
Euro net varlık/yükümlülüğü			-	-
Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Euro Net Etki	(40.909.500)	40.909.500	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde	1.072	(1.072)		
GBP net varlık/yükümlülüğü			-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	1.072	(1.072)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde	3.95	(395)		
SAR net varlık/yükümlülüğü			-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR Net Etki	395	(395)	-	-

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

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

Faiz oranı riski

31 Mart 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.

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.

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

- 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 Mart 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	647.712.618	-	647.712.618
Toplam	-	647.712.618	-	647.712.618

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

- Şirket, 15.04.2021 tarihinde; İstanbul ili, Küçükçekmece İlçesi, Safra Mahallesi 13222 Parsel, 13223 Parsel ve 13224 Parsellere ilişkin Sinpaş GYO A.Ş. (Sinpaş)' nin arsa sahipleri Sancak Havayolları A.Ş. ve Sancak Tül Sanayi A.Ş. ile 03/07/2015 tarihinde imzalamış olduğu Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin KDV hariç 170.000.000-TL bedelle devir alınmasına, bahse konu devirle ilgili Sinpaş'la sözleşme imzalanmasına, devir bedelinin Sinpaş' a peşin olarak ödenmesine, karar vermiştir.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 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, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 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)	7.306.823	3.229.956
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	760.678.117	591.696.052
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	194.641.642	193.891.642
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		251.441.212	257.242.565
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	1.214.067.794	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	14.999.086	54.243.810
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	409.608.222	423.255.016
Diğer kaynaklar		789.460.486	568.561.389
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	1.214.067.794	1.046.060.215
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	7.062.037	3.026.930
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.921.000	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.**31 MART 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)	%62,66	%56,56	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%16,63	%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	%3,66	%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)	%0,58	%0,29	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10