

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2022 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 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	6-27
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER.....	13
NOT 4 - STOKLAR.....	16
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17
NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	17
NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER	20
NOT 8 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	22
NOT 9 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	22
NOT 10- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	24
NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	25
NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	25

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2021
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	2.810.456	502.361.631
Ticari Alacaklar		42.057.387	68.202.017
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		14.432.932	19.450.548
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		27.624.455	48.751.469
Diğer Alacaklar		192.018.377	53.076.971
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		188.334.735	50.794.574
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.683.642	2.282.397
Peşin ödenmiş giderler		9.110.024	17.304.541
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	463.745
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		9.110.024	16.840.796
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	4.675
Diğer Dönen Varlıklar		74.880.606	76.585.932
ARA TOPLAM		320.876.850	717.535.767
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		320.876.850	717.535.767
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar		-	420.875
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		-	420.875
Stoklar	4	400.341.798	384.904.113
Finansal Yatırımlar	5	1.093.408.521	1.093.408.521
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	1.508.426.986	1.508.426.986
Maddi Duran Varlıklar		1.030.417	790.375
Kullanım Hakkı Varlıkları		973.383	1.014.275
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		30.420	31.267
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		30.420	31.267
Peşin ödenmiş giderler (UV)		16.038	16.038
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		3.004.227.563	2.989.012.450
TOPLAM VARLIKLAR		3.325.104.413	3.706.548.217

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 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 2022	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3	282.926.738	265.969.666
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		282.926.738	265.969.666
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları		117.535	93.129
Ticari Borçlar		125.981.179	15.880.412
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		-	2.143.553
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		125.981.179	13.736.859
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		251.026	298.290
Diğer Borçlar	3	248.189.188	342.171.234
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		248.119.188	342.051.234
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		70.000	120.000
Ertelenmiş gelirler		110.289.179	90.934.564
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler		38.888.977	4.503.675
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		71.400.202	86.430.889
Kısa vadeli Karşılıklar		393.795	379.656
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		165.995	151.856
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		227.800	227.800
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		741.195	1.141.058
ARA TOPLAM		768.889.835	716.868.009
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		768.889.835	716.868.009
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli borçlanmalar	3	179.975.740	233.202.663
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		179.975.740	233.202.663
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		906.827	937.688
Diğer Borçlar	3	2.018.483.233	2.251.303.699
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		2.015.628.869	2.248.818.756
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.854.364	2.484.943
Ertelenmiş Gelirler		-	420.875
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler		-	420.875
Uzun Vadeli Karşılıklar		320.454	295.411
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		320.454	295.411
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.199.686.254	2.486.160.336
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		356.528.324	503.519.872
Ödenmiş Sermaye		52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler		2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(54.789)	(47.524)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		444.128.874	363.802.199
Net Dönem Karı / (Zararı)		(146.984.283)	80.326.675
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		356.528.324	503.519.872
TOPLAM KAYNAKLAR		3.325.104.413	3.706.548.217

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 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 2022	1 Ocak 31 Mart 2021
Hasılat	34.872.376	33.065.221
Satışların Maliyeti (-)	(13.214.734)	(18.336.405)
Brüt Kar	21.657.642	14.728.816
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.808.529)	(1.293.595)
Pazarlama Giderleri (-)	(1.500)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17.138.226	3.346.707
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	(227.806.543)	(3.649.296)
Esas Faaliyet Karı/Zararı	(191.820.704)	13.132.632
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI	(191.820.704)	13.132.632
Finansman gelirleri	75.590.587	1.366.751
Finansman Giderleri (-)	(30.754.166)	(28.169.783)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI	(146.984.283)	(13.670.400)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI	(146.984.283)	(13.670.400)
DÖNEM KARI/ZARARI	(146.984.283)	(13.670.400)
Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı	-	-
Ana Ortaklık Payları	(146.984.283)	(13.670.400)
Pay Başına Kazanç	(2,8266)	(0,2629)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	(2,8266)	(0,2629)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar	(7.265)	23.606
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(7.265)	23.606
Toplam Kapsamlı Gelir	(146.991.548)	(13.646.794)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 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	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	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	52.000.000	2.092.708	37.901	5.345.814	363.802.199	(13.670.400)	409.608.222

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	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 2022	52.000.000	2.092.708	(47.524)	5.345.814	363.802.199	80.326.675	503.519.872
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi	-	-	-	-	-	-	-
Transfer	-	-	-	-	80.326.675	(80.326.675)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	(7.265)	-	-	(146.984.283)	(146.991.548)
31 Mart 2022	52.000.000	2.092.708	(54.789)	5.345.814	444.128.874	(146.984.283)	356.528.324

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2022 31 Mart 2022	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak 2021 31 Mart 2021
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(443.178.374)	218.563.043
Dönem karı	(146.984.283)	(13.670.400)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	211.159.376	(628.011)
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	19.845.665	(474.614)
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	-	(1.366.751)
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	19.845.665	892.137
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(9.223.825)	(154.523)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	52.526	1.126
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	200.485.010	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(507.353.467)	232.861.454
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	-	(750.000)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(138.941.406)	(41.659.930)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(527.287.522)	222.601.688
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(15.437.685)	(6.284.675)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	35.789.330	(15.868.690)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	110.100.767	(16.126.867)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8.194.517	76.271.080
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	18.933.740	14.678.848
Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	1.294.792	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(443.178.374)	218.563.043
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(291.721)	(175.565.526)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(162.697.390)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkış)/girişi	(291.721)	(12.868.136)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(56.081.080)	(38.920.650)
Alınan faiz	-	1.366.751
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	-	22.499.999
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(41.666.667)	(61.744.723)
Ödenen faizler	(14.448.850)	(892.137)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	34.437	(150.540)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki artış/azalış	(499.551.175)	4.076.867
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(499.551.175)	4.076.867
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	502.361.631	3.229.956
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	2.810.456	7.306.823

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 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.

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 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 13'dir. (31 Aralık 2021: 11).

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in dolaşımdaki hisselerinin oranı %15,11'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

Şirketin bireysel finansal tablolarında maliyet bedeli ile gösterilen 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'üne 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; Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36 Sinpaş Plaza 34349 Beşiktaş/İstanbul/Türkiye'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.

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

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

Servet GYO A.Ş, Şirket'e 10.06.2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir.

Şirket hali hazırda portföyünde yer almakta olan 4 adet ticari gayrimenkulden kira geliri elde etmekte olup, portföyünde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi planlanmaktadır.

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 2022 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 12'dir. (31 Aralık 2021: 12).

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

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

Ankara Altınoran Starium AVM

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

Ankara Altınoran Eğitim Parseli

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

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 2022 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 6 Mayıs 2022 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 (“KGGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/IFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/IFRS”) 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, KGGK tarafından yayımlanmış 29 No’lu “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardı (“TMS 29”) uygulanmamıştır.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

Yeni bir TMS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS’nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

Şirket’in 31 Mart 2022 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.

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

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

i) Kiralama Tanımı

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

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

TFRS 16’ya geçişte, 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.

ii) Kiracı Olarak

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

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- **TFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
- **TMS 16 ‘Maddi Duran Varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
- **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 ‘Türkiye Finansal Raporlama Standartları’nın İlk Uygulaması’, TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği; yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerine ertelenmiştir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’de bir yükümlülüğün “ödenmesi”nin neyi ifade ettiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3 - FİNANSAL TABLOLARI BÜYÜKLÜĞÜ İTİBARI İLE ETKİLEYEN ÖNEMLİ OLAY VE İŞLEMLER

Bilançoyu etkileyen önemli değişikliklerin olduğu hesap kalemleri aşağıdaki gibi sunulmuştur:

i. Nakit ve Nakit Benzerleri

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	1.817.234	158.082
Banka	893.222	502.151.949
- Vadesiz mevduat	893.222	502.151.949
Kredi Kartı Slipleri	100.000	51.600
	2.810.456	502.361.631

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Nakit ve nakit benzerleri	893.222	502.361.631
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	893.222	502.361.631

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

	<u>31 Mart 2022</u>		<u>31 Aralık 2021</u>	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	14.018	228.527	24.302.673	367.699.445
İngiliz Sterlini	944	18.133	944	17.261
ABD Doları	3.549	51.979	1.786	23.988
Suudi Arabistan Riyali	1.800	6.974	1.800	6.488
Toplam		305.612		367.747.183

Vadesiz Mevduat

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Türk Lirası	748.798	145.432.202
Euro	94.249	356.698.165
ABD Doları	50.176	21.582
Toplam	893.222	502.151.949

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Vadeli Mevduat

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket’in bankadaki mevduatları üzerinde bloke bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır.)

ii. Finansal Borçlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	117.535	93.129
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	282.926.738	265.969.666
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	283.044.273	266.062.795
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	906.827	937.688
Uzun vadeli banka kredileri	179.975.740	233.202.663
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	180.882.567	234.140.351
Toplam finansal borçlanmalar	463.926.840	500.203.146

31 Mart 2022	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	16,93	TL	282.926.738	282.926.738
Uzun vadeli banka kredileri	16,93	TL	179.975.740	179.975.740
Toplam kredi borçları				462.902.478

31 Aralık 2021	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	16,93	TL	265.969.666	265.969.666
Uzun vadeli banka kredileri	16,93	TL	233.202.663	233.202.663
Toplam kredi borçları				499.172.329

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kredi borçlarına ilişkin işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1 yıla kadar	282.926.738	265.969.666
1-5 yıl	179.975.740	233.202.663
Toplam	462.902.478	499.172.329

Şirketin 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarı ile Finansal borçlarından kaynaklanan işlemlerinin mutabakatına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir.

	31.03.2022	31.12.2021
Dönem Başı	499.172.329	54.243.810
Giriş	-	499.172.329
Ödeme	(41.666.667)	(54.243.810)
Faiz Tahakkuk	5.396.816	-
Kalan	462.902.478	499.172.329

iii. Diğer Borçlar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa ve uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	70.000	120.000
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>70.000</i>	<i>120.000</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar	248.119.188	342.051.234
Toplam	248.189.188	342.171.234

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Diğer Borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	2.854.364	2.484.943
<i>Alınan depozito ve teminatlar</i>	<i>2.854.364</i>	<i>2.484.943</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar (*)	2.015.628.869	2.248.818.756
Toplam	2.015.628.869	2.251.303.699

(*) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünü büyütmek ve devam eden projelerinin finansman açığını kapatmak amacıyla iştiraki Oswe’den borç almıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 4 - STOKLAR

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Ankara Çankaya Projesi (****)	37.515.308	37.445.560
Finansşehir Projesi (**)	91.599.254	84.083.495
Sancaktül-Boulevard Sefaköy Projesi (***)	184.479.461	182.443.567
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	86.747.775	80.931.491
Toplam	400.341.798	384.904.113

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2022	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2021
Güney İstanbul Gay.Yat.ve İşl.A.Ş.	100	719.401.549	100	719.401.549
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret A.Ş.	100	750.000	100	750.000
Oswe Real Estate Gmbh	94	373.160.972	94	373.160.972
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam		1.093.408.521		1.093.408.521

NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.508.426.986	1.508.426.986
Toplam	1.508.426.986	1.508.426.986

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 264.660.550 TL'dir. (31 Aralık 2021: 264.660.550 TL).

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

	01 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2022
Deposit Outlet Center	842.410.000	-	-	-	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	102.127.200	-	-	-	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	76.512.327	-	-	-	76.512.327
Çelik&Tüzün İş Merkezi	42.541.000	-	-	-	42.541.000
Deposit Sosyal Tesisleri	63.245.000	-	-	-	63.245.000
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.271.459	-	-	-	30.271.459
Altınoran Starium AVM (**)	205.650.000	-	-	-	205.650.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesis(**)	145.670.000	-	-	-	145.670.000
	1.508.426.986	-	-	-	1.508.426.986

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

(**) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

31.12.2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden toplam gerçeğe uygun değeri 351.320.000 TL olan toplam 56 adet ticari alan ile eğitim tesisi tapu tescilleri Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına olmayıp, grup şirketlerinden Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır. Grup yönetimi tapu devirlerini doğrudan nihai tüketiciye yapmaktadır.

	01 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2021
Deposit Outlet Center	300.735.993	3.346.630	-	538.327.377	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	58.416.600	32.328	-	43.678.272	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	47.413.153	16.488	-	29.082.684	76.512.327
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	25.080	-	22.462.560	42.541.000
Deposit Sosyal Tesisleri	28.135.900	128.495	-	34.980.605	63.245.000
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	11.237	-	-	30.271.459
Altınoran Starium AVM (**)	-	101.735.085	-	103.914.915	205.650.000
Çankaya-Ankara Eğitim Tesisi(**)	-	62.010.519	-	83.659.481	145.670.000
	485.015.228	167.305.862	-	856.105.894	1.508.426.986

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

(**) İlişikteki bireysel finansal tablolarda, Servet GYO A.Ş.'ye ait ticari üniteler ve eğitim tesisinden oluşan gayrimenkullerin tapu tescilleri Servet GYO A.Ş. adına olmayıp, ilişkili taraflardan satıcı Arı Finansal Kiralama A.Ş. adınadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	842.410.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	102.127.200
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	76.512.325
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	42.541.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon)	07.01.2022	63.245.000
Altınoran Starium AVM	Emsal Karşılaştırma	24.02.2022	205.650.000
Ankara Altınoran Eğitim Tesisi	Emsal Karşılaştırma	24.02.2022	145.670.000
			1.478.155.525

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Deposit Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Deposit Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 842.410.000 TL'dir (31 Aralık 2020: 300.735.993 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 2.220.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 102.127.200 TL'dir (31 Aralık 2020: 50.023.656 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m²'dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 76.512.325 TL'dir (2020: 47.413.153 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposit Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Deposit Sosyal Tesisleri'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 63.245.000 TL'dir (2020: 28.135.900 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 42.541.000 TL'dir (2020: 20.053.360 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 1.000 TL tutarında ipotek bulunmamaktadır.

Ankara Altınoran Starium AVM

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Ankara Altınoran Eğitim Tesisi

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

NOT 7 – KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERDEKİ ÖNEMLİ DEĞİŞİKLİKLER

i) Dava Karşılıkları

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 9 adet dava ile şirket tarafından açılan 23 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre, 227.800 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. (31 Aralık 2021: 227.800 TL)

Şirket dava açıklamaları

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

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

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı
Teminat senetleri	306.800	TL	306.800	306.800	TL	306.800
Teminat mektupları	9.907.081	TL	9.907.081	9.907.081	TL	9.907.081
Teminat mektupları	66.600	USD	975.410	66.600	USD	810.093
Teminat mektupları	3.500	EUR	57.080	3.500	EUR	36.027
Toplam			11.246.371			11.060.001

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

	31 Mart 2022			31 Aralık 2021		
	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	Para Birimi	TL Karşılığı
Teminat mektupları	28.806.367	TL	28.806.367	28.806.367	TL	28.806.367
İpotek	2.220.020.000	TL	2.220.020.000	2.220.020.000	TL	2.220.020.000
Toplam			2.248.826.367			2.248.826.367

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	2.248.826.367	2.248.826.367
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
TOPLAM	2.248.826.367	2.248.826.367

Şirket’in vermiş olduğu Diğer TRİK’lerin Şirket Özkaynakları’na oranı 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla % 0’dır. (31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla % 0).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8 - 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 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2022	01.01.2021
	31.03.2022	31.03.2021
Net dönem karı/zararı	(146.984.283)	(13.670.400)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(2,8266)	(0,2629)

NOT 9 - 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 sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam öz kaynak 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 2022 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	14.018	15.549	944	1.800	481.452
Ticari alacaklar	-	298.174	-	-	4.366.997
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	14.018	313.723	944	1.800	4.848.449
Kısa Vadeli Yükümlülükler	9.010.591	-	-	-	146.950.124
Ticari Borçlar	9.010.591	-	-	-	146.950.124
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	123.593.004	-	-	-	2.015.628.865
Parasal Olan Diğer Yük.	123.593.004	-	-	-	2.015.628.865
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	132.603.595	-	-	-	2.162.578.989
Net bilanço pozisyonu	(132.589.577)	313.723	944	1.800	(2.157.730.540)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 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 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	26.258.693	59.686	944	1.800	398.119.355
Ticari alacaklar	295.748	-	-	-	4.474.665
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	26.554.440	59.686	944	1.800	402.594.020
Kısa Vadeli Yükümlülükler	13.892.723	-	-	-	210.474.757
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	13.892.723	-	-	-	210.474.757
Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler	147.699.601	29.329	-	-	2.238.043.423
Parasal Olan Diğer Yük.	147.699.601	-	-	-	2.237.648.949
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.329	-	-	394.473
Toplam Yükümlülükler	161.592.324	29.329	-	-	2.448.518.180
Net bilanço pozisyonu	(135.037.883)	30.357	944	1.800	(2.045.924.160)

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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2022				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	22.773	(22.773)	22.773	(22.773)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1+2)	22.773	(22.773)	22.773	(22.773)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(216.235.038)	216.235.038	(216.235.038)	216.235.038
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(216.235.038)	216.235.038	(216.235.038)	216.235.038
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	1.814	(1.814)	1.814	(1.814)
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.814	(1.814)	1.814	(1.814)
SAR'ın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	697	(697)	697	(697)
11 - SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SARDöviz Varlıkları net etki (7+8)	697	(697)	697	(697)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Kar / Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2021				
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	40.711	(40.711)	40.711	(40.711)
2 - ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3 - ABD Doları net etki (1 +2)	40.711	(40.711)	40.711	(40.711)
Avro'nun TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
4 - Eur net varlık / yükümlülük	(204.635.502)	204.635.502	(204.635.502)	204.635.502
5 - Eur riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6 - EUR net etki (4+5)	(204.635.502)	204.635.502	(204.635.502)	204.635.502
GBP'nin TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
7 - GBP döviz net varlık / yükümlülüğü	1.726	(1.726)	1.726	(1.726)
8 - GBP döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
9 - GBP Döviz Varlıkları net etki (7+8)	1.726	(1.726)	1.726	(1.726)
SAR'ın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde				
10 - SAR döviz net varlık / yükümlülüğü	649	(649)	649	(649)
11 - SAR döviz kuru riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
12- SARDöviz Varlıkları net etki (7+8)	649	(649)	649	(649)

Faiz oranı riski

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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 10- 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 gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 2022	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.508.426.986	-	1.508.426.986
Toplam	-	1.508.426.986	-	1.508.426.986

31 Aralık 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.508.426.986	-	1.508.426.986
Toplam	-	1.508.426.986	-	1.508.426.986

NOT 11 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 12 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 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 28 660 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 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 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 Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
			(TL)	(TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	2.810.456	502.361.631
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a)	1.908.768.784	1.893.331.099
C	İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	1.093.408.521	1.093.408.521
	Diğer Varlıklar		320.116.652	217.446.966
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.325.104.413	3.706.548.217
E	Finansal Borçlar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	463.926.840	500.203.146
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.23/(f)	2.015.628.869	2.590.869.990
I	Özkaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	356.528.324	503.519.872
	Diğer Kaynaklar		489.020.380	111.955.209
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.3/(k)	3.325.104.413	3.706.548.217

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
			(TL)	(TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	-	-
A2	Vadeli / Vadesiz/ Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	144.425	356.719.747
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
A4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa / Araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/ (c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	28.806.367	28.806.367
K	Üzerine proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 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	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/e	K/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	57,40%	51,08%
3	Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami % 49	32,97%	43,05%
4	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar, iştirakler, sermaye piyasası araçları	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami % 49	0,00%	0,00%
5	Atıl tutulan arsa / araziler	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.24/1(c)	B2/D	Azami % 20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete iştirak	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami % 10	0,00%	0,00%
7	Borçlanma sınırı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami % 500	703,55%	619,61%
8	Vadeli / vadesiz TL / Döviz	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/b	(A2-A1)/D	Azami % 10	0,00%	9,62%
9	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1a sayılı Tebliğ, Md.22/(1)	(L/D)	Azami % 10	0,00%	0,00%