

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-40
NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	8
NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	18
NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	22
NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR.....	22
NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	24
NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	25
NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	25
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	26
NOT 11 - STOKLAR	27
NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	27
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	27
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	27
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	29
NOT 16- DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	30
NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	30
NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	32
NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	32
NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	33
NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	33
NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	33
NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	33
NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ	34
NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34
NOT 27 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	37
NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	39
NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	40
NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	40

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		1.296.055.934	1.470.437.283
Nakit ve nakit benzerleri	4	263.286.375	36.463.678
Finansal yatırımlar	5	786.326.345	1.216.066.500
Ticari alacaklar		163.372.431	100.224.322
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 26	5.967.823	6.170.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	157.404.608	94.053.742
Diğer alacaklar		1.856.102	1.360.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8, 26	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.856.102	1.360.803
Peşin ödenmiş giderler		29.468.831	105.735.957
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9, 26	15.894.812	93.127.665
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	13.574.019	12.608.292
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	-
Diğer dönen varlıklar	17	51.745.850	10.586.023
Duran varlıklar		1.386.931.594	1.162.932.427
Ticari alacaklar	7	5.931.009	6.849.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.931.009	6.849.431
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	112.965.500	106.680.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.194.084.808	988.556.838
Maddi duran varlıklar		72.736.939	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.034.005	803.124
Maddi olmayan duran varlıklar		33.229	34.099
Peşin ödenmiş giderler		50.104	54.058
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	50.104	54.058
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	-
Toplam varlıklar		2.682.987.528	2.633.369.710

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

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

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	616.213.619	474.751.813
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	37.590.849	37.161.924
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları 6,26	7.609.760	9.564.297
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı 6	29.981.089	27.597.627
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları 6	356.130	71.763
Ticari borçlar	144.294.525	53.038.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar 7,26	136.278.706	15.713.686
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar 7	8.015.819	37.324.967
Diğer borçlar	15.226.313	18.691.694
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar 8,26	4.937.877	5.073.902
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar 8	10.288.436	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler	172.279.546	137.138.749
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler 9,26	48.074	566.445
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler 9	172.231.472	136.572.304
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 13	545.299	87.565
Dönem karı vergi yükümlülüğü	243.560.720	224.467.788
Kısa vadeli karşılıklar	2.360.237	4.093.677
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar 14	52.065	143.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar 14	2.308.172	3.950.315
Uzun vadeli yükümlülükler	272.370.234	471.189.296
Uzun vadeli borçlanmalar	140.153.562	270.743.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar 6,26	8.929.773	46.099.203
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar 6	131.223.789	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri 6	634.919	705.101
Ticari borçlar	-	54.822.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar 7,26	-	54.822.800
Diğer borçlar	1.669.424	1.636.493
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar 8	1.669.424	1.636.493
Uzun Vadeli Karşılıklar	215.678	308.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 14	215.678	308.995
Ertelenmiş gelirler	40.393.185	61.139.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler 9	40.393.185	61.139.272
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü 24	89.303.466	81.833.077
Özkaynaklar	1.794.403.675	1.687.428.601
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.700.910.626	1.600.853.251
Ödenmiş sermaye 18	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar) 18	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	37.901	14.295
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları 18	37.901	14.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	376.020.963	272.452.453
-Yabancı para çevrim farkları	376.020.963	272.452.453
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 18	5.345.814	5.345.814
Diğer	(40.389.172)	(40.389.172)
Geçmiş yıl karları 18	1.309.337.153	405.703.676
Net dönem karı 25	(3.534.741)	903.633.477
Kontrol gücü olmayan paylar 18	93.493.049	86.575.350
Toplam kaynaklar	2.682.987.528	2.633.369.710

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01 OCAK - 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 01.01.2021 31.03.2021	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2020 31.03.2020
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	50.926.366	24.836.469
Satışların Maliyeti (-)	19	(29.000.559)	(9.948.235)
Brüt Kar		21.925.807	14.888.234
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(4.958.992)	(5.913.268)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(721.585)	(322.214)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	5.991.904	1.038.008
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	(2.259.416)	(4.314.017)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		19.977.718	5.376.743
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI			
		19.977.718	5.376.743
Finansman Gelirleri	23	6.169.550	249.972
Finansman Giderleri (-)	23	(28.169.783)	(8.382.254)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(2.022.515)	(2.755.539)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(1.205.283)	(131.777)
Dönem Vergi Gideri/Geliri		(1.205.283)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	(131.777)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(3.227.798)	(2.887.316)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		(3.227.798)	(2.887.316)
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar-Gelir tablosu		306.943	(170.799)
- Ana Ortaklık Payları		(3.534.741)	(2.716.517)
Pay Başına Kazanç		(0,0680)	(0,0522)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
-Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları		23.606	30.608
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevrim farkı		103.568.510	17.228.786
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		103.592.116	17.259.394
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		100.364.318	14.372.078
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar		306.943	(170.799)
- Ana Ortaklık Payları		100.057.375	14.542.877

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM
TABLOSU

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

Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak 2021	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda	Kar veya Zararda	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylara ilişkin özkaynaklar	Toplam
			Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Gelirler ve Giderler	Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Gelirler ve Giderler							
Dönem başı itibariyle	52.000.000	2.092.708	14.295	272.452.453	(40.389.172)	5.345.814	405.703.676	903.633.477	1.600.853.251	86.575.350	1.687.428.601
Yabancı para çevrim farkları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.610.756	6.610.756
Transfer	-	-	-	-	-	-	903.633.477	(903.633.477)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	23.606	103.568.510	-	-	-	(3.534.741)	100.057.375	-	100.057.375
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	306.943	306.943
31 Mart 2021	52.000.000	2.092.708	37.901	376.020.963	(40.389.172)	5.345.814	1.309.337.153	(3.534.741)	1.700.910.626	93.493.049	1.794.403.675

Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak 2020	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda	Kar veya Zararda	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylara ilişkin özkaynaklar	Toplam
			Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Gelirler ve Giderler	Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Gelirler ve Giderler							
Dönem başı itibariyle	52.000.000	2.092.708	(5.994)	83.241.693	-	5.345.814	353.347.398	52.356.278	548.377.897	12.353.546	560.731.443
Transfer	-	-	-	-	-	-	52.356.278	(52.356.278)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	30.608	17.228.786	-	-	-	(2.716.517)	14.542.877	-	14.542.877
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(170.799)	(170.799)
31 Mart 2020	52.000.000	2.092.708	24.614	100.470.479	-	5.345.814	405.703.676	(2.716.517)	562.920.774	12.182.747	575.103.521

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01 OCAK - 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsiz Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01 Ocak 2021 31 Mart 2021	Bağımsiz Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01 Ocak 2020 31 Mart 2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		570.049.568	46.197.767
Dönem karı/(zararı)	Dipnot	(3.227.798)	(2.887.316)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		97.903.321	26.858.732
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		103.568.510	17.228.786
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	23	892.137	6.125.852
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler	23	(6.169.550)	(249.972)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.605.380)	3.608.536
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		12.321	13.753
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		1.205.283	131.777
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		457.654.076	22.226.351
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		429.740.155	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8,26	(41.655.126)	(787.493)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8,26	11.081.417	(1.417.390)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	(6.284.675)	(7.066.792)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7,26	(62.326.557)	1.147.284
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7,26	36.433.072	18.004.341
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	76.271.080	(1.951.027)
Ertelenmiş gelirlere ilişkin artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	14.394.710	14.297.428
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		552.329.599	46.197.767
Ödenen kıdem tazminatı		(167.680)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		17.887.649	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(218.406.857)	(47.649.776)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(12.878.887)	(36.465)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(205.527.970)	(47.613.311)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(124.820.014)	(2.773.320)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	69.447.454	10.695.633
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(199.394.340)	(7.191.874)
Ödenen faizler		(892.137)	(6.125.852)
Alınan faizler		6.169.550	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(150.541)	(151.227)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		226.822.697	(4.225.329)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		226.822.697	(4.225.329)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	36.463.678	9.656.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	263.286.375	5.431.093

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket'in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %53,94'üne sahip olan Avni Çelik'tir. Şirket'in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 8'dir (31 Aralık 2019: 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.

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

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

24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul'da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL'ye arttırılmasına istinaden ortaklık payı %77,29'a yükselmiştir. 15 Kasım 2019 tarihinde DEKS Yatırım A.Ş.'nin diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH'ın sahibi oldukları toplam 2.963.863,64 adet 2.963.863,64 TL nominal bedelli DEKS Yatırım A.Ş. hisselerinin 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, 242.492 m² arsa üzerinde 288.922 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunmaktadır.

Deks Yatırım, 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).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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.

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.492 m²'dir. Toplam 288.922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin % 94'üne sahiptir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 31 Mart 2021 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II, 14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı'nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve Türk Vergi Mevzuatı'na göre yapmaktadır.

İlişikteki 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 ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 8 Haziran 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” 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.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup’un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir. Grup’un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH’in fonksiyonel para birimi Avro’dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL’ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 9,7741 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 8,8918 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

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

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Bağlı Ortaklıklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	% 100	-	-
OSWE Real Estate GmbH	% 94	-	% 6
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.	%100	-	-

	31 Aralık 2020		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	% 100	-	-
OSWE Real Estate GmbH	% 94	-	% 6

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklanması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

Grup'un ilişkide sunulan konsolide finansal tablolarında muhasebe tahminlerinde bir değişiklik ve/veya düzeltme gerektiren hata bulunmamaktadır.

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılır.

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

Grup, 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 yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Grup, 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 kiralanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralanlar 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 kiralanlar 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 kiralanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

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

Grup, 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

TFRS 16'ya geçişte, Grup, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir.

Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

ii) Kiracı Olarak

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

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

	Binalar	Toplam
1 Ocak 2021 itibarıyla	803.124	803.124
31 Mart 2021 itibarıyla	1.034.005	1.034.005

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

a) Muhasebe politikası

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Grup'un alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, Grup iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabilecek şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır. Grup'un bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

b) Geçiş

Daha önce, Grup, gayrimenkullerini TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır. Bunların, binalar ve taşıtlar 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.

- Grup, 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 Grup yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

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

iii) Konsolide finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

Grup, 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 Grup, 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, Grup faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç ay boyunca, Grup bu kiralamalardan 91.542 TL değerinde amortisman gideri ve 42.302 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar 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 verilmekle birlikte Grup 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 UMS1'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.

Grup'un 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 değişikliklerle 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, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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 muhasebeleştirilmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 karlarının açılış bakiyesinde bir düzeltme olarak finansal tablolarına 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 yayımlanmıştır. 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.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele 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 yayımlanmıştır. 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.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele 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 yayımlanmıştır.

UMSK, bir sözleşmenin ekonomik açıdan dezavantajlı olup olmadığını değerlendirmek amacıyla, sözleşmeyi yerine getirme maliyetinin hem katlanması gereken zorunlu ilave maliyetler hem de diğer doğrudan

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

maliyetlerin dağıtımı ile ilgili maliyetleri içerdiğini açıklığa kavuşturmak amacıyla UMS 37'ye yönelik bu değişikliği yayımlamıştır. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 37 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

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

Grup'un 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, Grup'un 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 kavuşturmaktadır.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki ("UFRS") değişiklikler Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayınlanmış 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. Grup, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır. 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 Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da yapılan bu değişikliğin uygulanmasının, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Muhasebe Tahminlerine İlişkin Tanım (UMS 8'e İlişkin 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 değerlemeyöntemi) – 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 Grup'un 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Mart 2021 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	17.875.430	7.211.276
Deposite Outlet Center	5.465.048	4.572.015
Çelik Törün İş Merkezi	1.249.750	1.118.403
Çelik Özer İş Merkezi	673.016	606.914
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	478.995	446.915
Depo Site Sosyal Tesis	647.845	545.830
Kağıthane Flatofis	842.437	688.036
Starium AVM Projesi	167.027	167.027
İşmodern Ambarlı Projesi	23.526.818	6.569.391
Toplam	50.926.366	21.925.807

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

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	16.855.837	7.398.794
Deposite Outlet Center	5.480.618	5.200.763
Çelik Törün İş Merkezi	859.285	813.382
Çelik Özer İş Merkezi	626.435	584.629
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	478.995	438.953
Depo Site Sosyal Tesis	535.299	496.248
Kağıthane Flatofis	-	(44.535)
Toplam	24.836.469	14.888.234

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	179.244.540	1.370.517.765	(253.706.371)	1.296.055.934
Duran varlıklar	1.034.823.254	546.653.981	(194.545.641)	1.386.931.594
Toplam varlıklar	1.214.067.794	1.917.171.746	(448.252.012)	2.682.987.528
Kısa vadeli yükümlülükler	752.616.599	291.561.285	(427.964.265)	616.213.619
Uzun vadeli yükümlülükler	51.842.973	220.527.261	-	272.370.234
Özkaynaklar	409.608.222	1.405.083.200	(20.287.747)	1.794.403.675
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	409.608.222	1.405.083.200	(113.780.796)	1.700.910.626
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	93.493.049	93.493.049
Toplam yükümlükler ve özkaynak	1.214.067.794	1.917.171.746	(448.252.012)	2.682.987.528

Bilanço

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

01 Ocak -31 Mart 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	33.065.221	17.875.430	(14.285)	50.926.366
Satışların maliyeti (-)	(18.336.405)	(10.664.154)	-	(29.000.559)
Brüt kar / (zarar)	14.728.816	7.211.276	(14.285)	21.925.807
Genel yönetim giderleri (-)	(1.293.595)	(3.660.937)	(4.460)	(4.958.992)
Pazarlama giderleri (-)	-	(721.585)	-	(721.585)
Diğer faaliyet gelirleri	3.346.707	-	2.645.197	5.991.904
Diğer faaliyet giderleri (-)	(3.649.296)	(1.310.547)	2.700.427	(2.259.416)
Esas faaliyet karı / (zararı)	13.132.632	1.518.207	5.326.879	19.977.718
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	13.132.632	1.518.207	5.326.879	19.977.718
Finansman gelirleri	1.366.751	4.802.799	-	6.169.550
Finansman giderleri (-)	(28.169.783)	-	-	(28.169.783)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	(13.670.400)	6.321.006	5.326.879	(2.022.515)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	-	(1.205.283)	-	(1.205.283)
Dönem Vergi Gideri	-	(1.205.283)	-	(1.205.283)
Ertelenmiş Vergi Gideri	-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	(13.670.400)	5.115.723	5.326.879	(3.227.798)
Dönem karı / (zararı)				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	306.943	306.943
Ana Ortaklık Payları	(13.670.400)	5.115.723	5.019.936	(3.534.741)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Ocak – 31 Mart 2020	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	7.980.632	16.855.837	-	24.836.469
Satışların maliyeti (-)	(491.192)	(9.457.043)	-	(9.948.235)
Brüt kar	7.489.440	7.398.794	-	14.888.234
Genel yönetim giderleri (-)	(1.683.126)	(4.230.142)	-	(5.913.268)
Pazarlama giderleri (-)	(36.624)	(285.590)	-	(322.214)
Diğer faaliyet gelirleri	1.058.507	-	(20.499)	1.038.008
Diğer faaliyet giderleri (-)	(4.334.516)	-	20.499	(4.314.017)
Esas faaliyet karı/zararı	2.493.681	2.883.062	-	5.376.743
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	2.493.681	2.883.062	-	5.376.743
Finansman gelirleri	249.972	-	-	249.972
Finansman giderleri (-)	(2.933.825)	(5.448.429)	-	(8.382.254)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(190.172)	(2.565.367)	-	(2.755.539)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	149.510	(281.287)	-	(131.777)
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	149.510	(281.287)	-	(131.777)
Sürdürülen faaliyetler dönem Karı/zararı	(40.662)	(2.846.654)	-	(2.887.316)
Dönem karı/zararı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(170.799)	(170.799)
Ana ortaklık payları	(40.662)	(2.846.654)	170.799	(2.716.517)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kasa	122.337	53.176
Banka	263.039.038	36.260.652
- Vadesiz mevduat	263.039.038	36.260.652
Hazır Değerler	125.000	149.850
	263.286.375	36.463.678

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	263.286.375	36.463.678
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	263.286.375	36.463.678

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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
Avro	26.418.426	258.182.737	3.689.397	33.233.722
ABD Doları	132	1.088	132	968
İngiliz Sterlini	944	10.720	944	9.384
Riyal	1.800	3.952	1.800	3.495
Türk Lirası	5.087.878	5.087.878	3.216.109	3.216.109
Toplam		263.286.375		36.463.678

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Vadesi 3 Aydan Uzun Vadeli Mevduatlar	786.326.345	1.216.066.500
Toplam	786.326.345	1.216.066.500

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un bankadaki mevduatları üzerinde 84.000 TL bloke bulunmaktadır. (31 Aralık 2020: 1.152.391 TL).

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam	0,76	96.000	0,76	96.000

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	37.590.849	37.161.924
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7.609.760	9.564.297
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	29.981.089	27.597.627
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	356.130	71.763
Toplam	37.946.979	37.233.687

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun Vadeli Finansal Borçlar	31Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmalar	140.153.562	270.743.558
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	8.929.773	46.099.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	131.223.789	224.644.355
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	634.919	705.101
Toplam	140.788.481	271.448.659

31 Mart 2021	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	1,29-1,93	TL	6.069.313	6.069.313
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,25+Euribor	Avro	3.225.006	31.521.536
Uzun vadeli finansal kiralama işlemleri	1,29-1,93	TL	8.929.773	8.929.773
Uzun vadeli banka kredileri	3,25+Euribor	Avro	13.425.665	131.223.789
Toplam				177.744.411

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	37.590.849	37.161.924
1 - 5 yıl	140.153.562	270.743.558
Toplam	177.744.411	307.905.482

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	157.404.608	94.053.742
<i>Alıcılar</i>	76.034.305	28.098.443
<i>Alacak Senetleri</i>	81.370.303	65.955.299
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	5.930.619	5.930.619
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(5.930.619)	(5.930.619)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	5.967.823	6.170.580
Toplam	163.372.431	100.224.322

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın 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
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	5.931.009	6.849.431
Toplam	5.931.009	6.849.431

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Grup'un 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	8.015.819	37.324.967
<i>Satıcılar</i>	7.709.019	11.482.311
<i>Borç senetleri</i>	306.800	25.842.656
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	136.278.706	15.713.686
Toplam	144.294.525	53.038.653

Uzun vadeli ticari borçlar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.856.102	1.360.803
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	488.352	430.852
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	1.367.750	929.951
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	-
Toplam	1.856.102	1.360.803

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10.288.436	13.617.797
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	935.018	4.685.400
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	9.173.418	8.154.392
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	180.000	778.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	4.937.877	5.073.902
Toplam	15.226.313	18.691.694

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	1.664.424	1.636.493
Toplam	1.664.424	1.636.493

NOT 9 - 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
<i>Verilen sipariş avansları</i>	13.313.845	12.572.827
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	260.174	35.465
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	15.894.812	93.127.665
Toplam	29.468.831	105.735.957

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	50.104	54.058
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	50.104	54.058
Toplam	50.104	54.058

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	172.231.472	136.572.304
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	172.231.472	136.572.304
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	48.074	566.445
Toplam	172.279.546	137.138.749

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	40.393.185	61.139.272
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	40.393.185	61.139.272
Toplam	40.393.185	61.139.272

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

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	1.194.084.808	988.556.838
Toplam	1.194.084.808	988.556.838

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

	01 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2021
Neckermann Areal	503.541.610	-	-	42.830.580	546.372.190
Deposite 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
Deposite 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
	988.556.838	162.697.390	-	42.830.580	1.194.084.808

	01 Ocak 2020	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2020
Neckermann Areal	542.023.900	-	192.119.950	(281.947.270)	51.345.030	503.541.610
Deposite 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
Deposite Sosyal Tesisleri	23.845.652	47.672	-	-	4.242.576	28.135.900
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	48.822	-	-	2.321.770	20.053.360
Kağıthane & Flat Ofis (*)	-	30.260.222	-	-	-	30.260.222
Toplam	947.882.740	35.931.722	192.119.950	(281.947.270)	94.569.696	988.556.838

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 27.399.548 TL (31 Aralık 2020: 1.306.523.519 TL) kira geliri elde etmiştir.

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

NOT 11 - STOKLAR

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	112.965.500	106.680.825
	112.965.500	106.680.825

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

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Binalar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	803.124	1.710.682
Dönem Amortismanı (-)	(91.542)	(291.151)
İlave / (Azalış)	322.423	(616.407)
Dönem Sonu	1.034.005	803.124

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	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	2.308.172	3.950.315
-Dava Karşılığı	91.610	91.610
-Gider Tahakkukları (*)	2.216.562	3.858.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	52.065	143.362
- İzin Karşılıkları	52.065	143.362
Toplam	2.360.237	4.093.677

(*)31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, 2.216.705 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup’un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (2020: 3.858.705 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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:

	<u>31 Mart 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
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	-	-	-	-
Teminat çekleri USD	-	-	-	-
Teminat mektupları USD	-	-	-	-
Toplam		2.230.806		1.824.006

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

	<u>31 Mart 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
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
İpotek EUR	60.000.000	586.446.000	60.000.000	540.474.000
Toplam		617.367.000		570.990.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 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	617.367.000	570.990.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	617.367.000	570.990.000

NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

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

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 7.638 TL (31 Aralık 2020 7.638 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

İlişikteki konsolide 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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Şirket'in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
01 Ocak	308.995	246.337
Faiz Maliyeti	6.740	38.624
Hizmet Maliyeti	44.017	44.323
Ödenen Tazminat	(167.680)	-
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	23.606	(20.289)
31 Aralık	215.678	308.995

(*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla eksi 23.606 TL (31.12.2020: eksi 20.289 TL tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.)

NOT 16 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Personelden Alacaklar	-	-
Devreden KDV	51.696.340	10.565.988
Personel ve iş avansları	49.5110	20.036
Diğer dönen varlıklar	-	-
Toplam	51.745.850	10.586.023

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un 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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 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 ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Birinci ve ikinci yasal yedek akçeler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece dağıtılamazlar; ancak ihtiyari yedek akçelerin tükenmesi halinde zararların karşılanmasında kullanılabilirler.

	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	260.076	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	451.587
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2018 yılı karı yedek akçe	146.569	146.569
Toplam	5.345.814	5.345.814

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Mart 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 37.901 TL (31 Aralık 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.

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 Grup'un genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	17.875.430	16.855.837
Deposite Outlet Center	5.465.048	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	50.926.366	24.836.469
Kira maliyeti		
Neckerman Areal	(10.664.154)	(9.457.043)
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	(29.000.559)	(9.948.235)
Brüt kar	21.925.807	14.888.234

NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Genel Yönetim Giderleri		
Personel giderleri	(3.264.303)	(2.292.218)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(447.379)	(1.434.172)
Bağış ve yardım giderleri	(636.750)	(416.000)
Bakım ve onarım giderleri	(18.050)	(13.857)
Amortisman ve itfa giderleri	(34.786)	(10.296)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.962)	(9.908)
Diğer	(551.762)	(1.736.817)
Toplam	(4.958.992)	(5.913.268)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri		
Reklam giderleri	(721.585)	(322.214)
Toplam	(721.585)	(322.214)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Kira Maliyeti	(29.000.559)	(9.948.235)
Personel giderleri	(3.264.303)	(2.292.218)
Reklam giderleri	(721.585)	(322.214)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(447.379)	(1.434.172)
Bağış ve yardım giderleri	(636.750)	(416.000)
Bakım ve onarım giderleri	(18.050)	(13.857)
Amortisman ve itfa giderleri	(34.786)	(10.296)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.962)	(9.908)
Diğer	(551.762)	(1.736.817)
Toplam	(34.681.136)	(16.183.717)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Kur Farkı Gelirleri	2.660.784	194.992
Konusu kalmayan karşılıklar	126.961	159.436
Diğer	3.204.159	683.580
Toplam	5.991.904	1.038.008

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Karşılık giderleri	(30.091)	(3.725.381)
Diğer	(2.229.325)	(588.636)
Toplam	(2.259.416)	(4.314.017)

NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Faiz Gelirleri	6.169.550	249.972
Toplam	6.169.550	249.972

Finansman Giderleri	01.01.2021	01.01.2020
	31.03.2021	31.03.2020
Faiz Giderleri	(892.137)	(6.125.852)
Kur Farkı Giderleri	(27.277.646)	(2.256.402)
Toplam	(28.169.783)	(8.382.254)

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un kurum kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deksa Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, OSWE için hesaplanmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Türkiye'de geçerli olan Kurumlar Vergisi oranı %20'dir. Ancak, 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Vergi oranı değişikliğinin 22 Nisan 2021 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarda cari dönem vergisi için vergi oranı %20 ve ertelenmiş vergi hesaplamalarında geçici farkların etkileri dikkate alınarak her bir geçici farka neden olan ertelenmiş vergiyi oluşturan kalemler kendi içerisinde değerlendirilmiş ve ertelenmiş vergi oranı geçici farkların sona erme dönemleri tahmin edilerek düzeltme kalemi bazında %25,%23 ve %20 olarak kullanılmıştır.

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının,Grup 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	(3.534.741)	(2.716.517)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,0680)	(0,0522)

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.03.2021	31.12.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	526	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	289.016	263.982
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul")	4.952.356	5.596.730
Cumhur Aydın Törün	126.073	98.197
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	524.556	168.258
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	44.541	20.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	2.798	2.798
Ahmet Kamil Tüzün	27.957	20.244
Toplam	5.967.823	6.170.580

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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
Avni Çelik (*)	555.000	-
Ayşe Sibel Çelik (*)	-	2.313.186
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	247.980	521.549
Ahmet Çelik	279.545	-
Sinpaş Holding A.Ş.	159.746	156.039
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	106.772	387.596
Hüseyin Altaş	1.808.316	1.808.316
Ha Real Estate Gmbh	261.000	261.000
Arı Finansal Kiralama	132.860.347	10.266.000
Toplam	136.278.706	15.713.686

(*) Grup, 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 taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.03.2021	31.12.2020
Hüseyin Altaş	808.901	869.652
Ayşe Sibel Çelik	415.202	417.241
Avni Çelik	3.057.244	3.116.342
Ahmet Çelik	122.505	123.562
Şenay Çelik	103.800	104.310
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	208.621
HA Real Estate GMBH	222.624	234.174
Toplam	4.937.877	5.073.902

Kısa vadeli borçlanmalar

	31.03.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	6.069.313	8.144.607
Ha Uluslararası Yatırım	293.223	270.237
Ahmet Çelik	1.247.224	1.149.453
Toplam	7.609.760	9.564.297

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	31.03.2021	31.03.2020
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	9.598.105	7.976.934
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	445	113.132
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.914	21.674
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	392.461	150.310
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	311	-
Ahmet Çelik	812.434	-
Avni Çelik	1.787.356	-
Toplam	12.593.026	8.262.050

İlişkili taraflardan yapılan alışlar

	31.03.2021	31.03.2020
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	187.640	278.294
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.276.907	175.869
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	318.704	271.208
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	30.647	52.605
Arı Finansal Kiralama	150.161.081	-
Sinpaş Holding	3.141	16.261
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	8.000	125.027
Toplam	156.986.120	919.264

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Mart 2021	31 Mart 2020
Üst yönetime sağlanan faydalar	275.926	240.485
Toplam	275.926	240.485

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 27 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Döviz kuru riski

Döviz kuru riski

Grup, 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 özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Grup başlıca Avro 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 Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	1.893.844	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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup’un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklarının ve borçlarının kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

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

31 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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)	-	-

NOT 28 - 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 Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
 - İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
 - Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.194.084.808	-	1.194.084.808
Toplam	-	1.194.084.808	-	1.194.084.808

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

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

NOT 29 - 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 30 - 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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 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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE 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