

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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.....	6-39
NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	13
NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17
NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR.....	17
NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	19
NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	20
NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	20
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21
NOT 11 - STOKLAR	22
NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	22
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	22
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	22
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	24
NOT 16 - DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	25
NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	25
NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	25
NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	27
NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	28
NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	28
NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	28
NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	29
NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29
NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ	30
NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	33
NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	36
NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	37
NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	37

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		469.014.244	1.470.437.283
Nakit ve nakit benzerleri	4	71.492.521	36.463.678
Finansal yatırımlar	5	-	1.216.066.500
Ticari alacaklar		294.814.121	100.224.322
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 26	24.991.399	6.170.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	269.822.722	94.053.742
Diğer alacaklar		2.433.602	1.360.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8, 26	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.433.602	1.360.803
Stoklar		403.683	-
Peşin ödenmiş giderler		21.891.906	105.735.957
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9, 26	5.682.608	93.127.665
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	16.209.298	12.608.292
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		2.177	-
Diğer dönen varlıklar	17	77.976.234	10.586.023
Duran varlıklar		1.712.412.433	1.162.932.427
Ticari alacaklar	7	2.605.640	6.849.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	2.605.640	6.849.431
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	69.325.507	106.680.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.383.793.853	988.556.838
Maddi duran varlıklar		255.485.557	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.053.662	803.124
Maddi olmayan duran varlıklar		32.133	34.099
Peşin ödenmiş giderler		20.081	54.058
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	20.081	54.058
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	-
Toplam varlıklar		2.181.426.677	2.633.369.710

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 30.09.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	734.206.744	474.751.813
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	80.508.884	37.161.924
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları 6,26	1.625.459	9.564.297
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı 6	78.883.425	27.597.627
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları 6	337.640	71.763
Ticari borçlar	275.318.227	53.038.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar 7,26	261.083.006	15.713.686
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar 7	14.235.221	37.324.967
Diğer borçlar	17.304.507	18.691.694
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar 8,26	3.906.352	5.073.902
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar 8	13.398.155	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler	106.401.957	137.138.749
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler 9,26	2.033.303	566.445
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler 9	104.368.654	136.572.304
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar 13	235.817	87.565
Dönem karı vergi yükümlülüğü	252.094.732	224.467.788
Kısa vadeli karşılıklar	2.004.980	4.093.677
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık 14	166.700	143.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar 14	1.838.280	3.950.315
Uzun vadeli yükümlülükler	310.853.218	471.189.296
Uzun vadeli borçlanmalar	186.438.918	270.743.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar 6,26	-	46.099.203
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar 6	185.683.876	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri 6	755.042	705.101
Ticari borçlar	-	54.822.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar 7,26	-	54.822.800
Diğer borçlar	1.775.926	1.636.493
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar 8	1.775.926	1.636.493
Uzun Vadeli Karşılıklar	271.844	308.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar 15	271.844	308.995
Ertelenmiş gelirler	27.065.016	61.139.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler 9	27.065.016	61.139.272
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	81.833.077
Özkaynaklar	1.136.366.715	1.687.428.601
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	1.038.224.453	1.600.853.251
Ödenmiş sermaye 18	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar) 18	2.092.708	2.092.708
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi (-)	(717.151.549)	
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	(86.108)	14.295
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları 18	(86.108)	14.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	448.462.111	272.452.453
- Yabancı para çevrim farkları	448.462.111	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	(21.386.504)	903.633.477
Kontrol gücü olmayan paylar 18	98.142.262	86.575.350
Toplam kaynaklar	2.181.426.677	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 - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR
VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dip not	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
		30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.06.2020
Hasılat	19	259.358.786	73.893.119	82.462.020	32.086.132
Satışların Maliyeti (-)	19	(154.916.356)	(49.556.499)	(32.316.019)	(11.554.294)
BRÜT KAR / (ZARAR)		104.442.430	24.336.620	50.146.601	20.531.838
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(16.046.069)	(5.776.691)	(14.058.690)	(4.355.018)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(1.657.782)	(309.626)	(2.229.501)	(1.207.750)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	17.349.616	10.284.766	4.194.583	766.668
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(5.795.183)	(14.727.536)	(11.158.698)	(10.117.644)
ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)		98.293.012	13.807.533	26.894.295	5.618.094
FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ					
FAALİYET KAR/(ZARARI)		98.293.012	13.807.533	26.894.295	5.618.094
Finansman Gelirleri	23	492.926	10.899	-	-
Finansman Giderleri (-)	23	(115.729.716)	(24.943.398)	(21.786.634)	(8.755.055)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ					
KARI / (ZARARI)		(16.943.778)	(11.124.966)	5.107.661	(3.136.961)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)		(4.110.473)	(1.956.406)	(3.296.934)	(860.557)
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(2.602.164)	(825.793)	(2.522.046)	(816.749)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(1.508.309)	(1.130.613)	(774.888)	(43.808)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI /					
(ZARARI)		(21.054.251)	(13.081.372)	1.810.727	(3.997.518)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(21.054.251)	(13.081.372)	1.810.727	(3.997.518)
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		332.253	(242.046)	16.822	138.329
Ana Ortaklık Payları		(21.386.504)	(12.839.326)	1.793.905	(4.135.847)
Pay Başına Kazanç	25				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,4113)	(0,2469)	0,0345	(0,0795)
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
Kazançları/Kayıpları		(100.403)	1.420	20.923	(14.508)
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar					
Yabancı Para Çevrim Farkları		187.244.317	(7.823.788)	76.600.170	44.089.933
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		187.143.914	(7.822.368)	76.621.093	44.075.425
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		166.089.663	(20.903.740)	78.431.820	40.077.907
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		11.566.912	(711.473)	16.822	138.329
Ana Ortaklık Payları		154.522.751	(20.192.267)	78.414.998	39.939.578

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kar Payı Avansı	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler
Dönem başı itibarıyla	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		
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	(717.151.549)	-	-	-	-	-	-	(717.151.549)	-	(717.151.549)		
Transfer	-	-	-	-	-	-	-	903.633.477	(903.633.477)	-	-	-		
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	(100.403)	176.009.658	-	-	-	(21.386.504)	154.522.751	11.566.912	166.089.663		
- Net Dönem Kar Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.386.504)	(21.386.504)	332.253	(21.054.251)		
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	(100.403)	176.009.658	-	-	-	-	175.909.255	11.234.659	187.143.914		
30 Eylül 2021	52.000.000	2.092.708	(717.151.549)	(86.108)	448.462.111	(40.389.172)	5.345.814	1.309.337.153	(21.386.504)	1.038.224.453	98.142.262	1.136.366.715		

Bağımsız Denetimden Geçmemiş 01 Ocak 2020	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Toplam	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler
Dönem başı itibarıyla	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)	-	-	-	20.923	76.600.170	-	-	-	1.793.905	78.414.998	16.822	78.431.820		
- Net Dönem Kar Zararı	-	-	-	-	-	-	-	-	1.793.905	1.793.905	16.822	1.810.727		
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	-	20.923	76.600.170	-	-	-	-	76.621.093	-	76.621.093		
30 Eylül 2020	52.000.000	2.092.708	-	14.929	159.841.863	-	5.345.814	405.703.676	1.793.905	626.792.895	12.370.368	639.163.263		

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
01 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem
	Dipnot	Cari Dönem 01.01.2021 30.09.2021	01.01.2020 30.09.2020
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.384.770.528	177.804.350
Dönem karı/(zararı)	25	(21.054.251)	1.810.727
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		201.763.958	95.721.024
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	18	176.009.658	76.600.170
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler		23.865.948	12.172.248
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(492.926)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	22	(1.769.357)	3.620.418
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		40.162	31.254
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	24	4.110.473	3.296.934
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		1.180.780.699	80.272.599
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.216.066.500	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8	(68.463.010)	(4.042.665)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8	(355.856)	28.059.934
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	37.355.318	(28.391.838)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	(190.346.008)	(22.545.505)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	167.456.774	127.700.106
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	83.878.029	(70.889.802)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16	(64.811.048)	50.382.369
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.361.490.406	177.804.350
Ödenen kıdem tazminatı		(236.349)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		23.516.471	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(590.864.520)	(261.482.500)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(195.627.505)	(55.190.388)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(395.237.015)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	-	79.417.418
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(285.709.530)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(758.877.165)	83.111.971
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	60.453.108	131.911.811
Ortak Kontrolde Tabi İşletmelerin Birleşme Etkisinden Kaynaklanan Nakit Girişleri (Çıkışları)		(717.151.549)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(78.249.941)	(36.259.528)
Ödenen faizler		(23.865.948)	(12.172.248)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(62.835)	(368.064)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		35.028.843	(566.179)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		35.028.843	(566.179)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	36.463.678	9.656.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	71.492.521	9.090.243

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 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. Grup’un 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.

Grup’un ana hissedarı, grup hisselerinin %53,94’üne sahip olan Avni Çelik’tir. Grup’un hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un ortalama personel sayısı 9’dur (31 Aralık 2020: 8).

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

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

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

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

OSWE Real Estate GmbH (“OSWE”), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya’da kurulmuştur. Şirket’in Frankfurt’ta bulunan, 242.492 m² arsa üzerinde 288.922 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Deks Yatırım, Şirket’e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 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 Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi, %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi ve %49 oranında sahip olduğu Deposite Sosyal Tesisi bulunmaktadır. Grup'un sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposite Outlet Center

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

Deposite Sosyal Tesis

Deposite 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. Grup, bu tesisin % 49'una sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 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, Grup 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. Grup % 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. Grup % 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. Grup %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, 30 Eylül 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 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.

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 30 EYLÜL 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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 19 Ağustos 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 / 10,3645 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 8,7052 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

30 Eylül 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
30 EYLÜL 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

30 Eylül 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:

	30 Eylül 2021		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Güney İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	% 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 bilgidir 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 30 EYLÜL 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 ilişikte 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 30 Eylül 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.

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;

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

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

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

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

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

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

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 değişiklikle UMS 1 değişikliğinin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023 tarihine kadar ertelenmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişiklik KGK tarafından da 15 Ocak 2021 tarihinde yayımlanmıştır. Grup, TMS 1 değişikliğinin uygulanmasının finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve'ye Yapılan Atıflar

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik

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

TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik

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

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

NOT 3 - 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.

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

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

30 Eylül 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	67.302.550	29.033.560
Deposit Outlet Center	19.351.246	16.056.501
Çelik Törün İş Merkezi	3.583.990	3.029.336
Çelik Özer İş Merkezi	2.332.034	2.012.598
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.558.130	1.337.497
Depo Site Sosyal Tesis	2.109.536	1.669.746
Kağıthane Flatofis	2.655.675	2.101.467
Starium AVM Projesi	2.244.311	(259.584)
Ankara Altınoran Eğitim		(903.713)
İşmodern Ambarlı Projesi	158.221.314	50.365.022
Toplam	259.358.786	104.442.430

30 Eylül 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	56.927.223	26.494.041
Deposit Outlet Center	16.769.949	15.291.724
Çelik Törün İş Merkezi	2.849.766	2.645.339
Çelik Özer İş Merkezi	1.748.188	1.637.606
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.436.984	1.347.381
İş Modern Ambarlı	2.730.510	2.730.510
Toplam	82.462.620	50.146.601

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	286.097.925	1.437.074.733	(1.254.158.414)	469.014.244
Duran varlıklar	2.047.525.436	576.822.920	(911.935.924)	1.712.412.432
Toplam varlıklar	2.333.623.361	2.013.897.653	(2.166.094.338)	2.181.426.676
Kısa vadeli yükümlülükler	373.229.818	308.346.063	52.630.863	734.206.744
Uzun vadeli yükümlülükler	1.563.408.772	222.981.515	(1.475.537.069)	310.853.218
Özkaynaklar	396.984.771	1.482.570.072	(743.188.128)	1.136.366.715
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	396.984.771	1.482.570.072	(841.330.390)	1.038.224.453
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	98.142.262	98.142.262
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	2.333.623.361	2.013.897.650	(2.166.094.334)	2.181.426.677

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

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

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

01 Ocak -30 Eylül 2021	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	192.056.236	56.258.671	11.043.879	259.358.786
Satışların maliyeti (-)	(116.647.366)	(37.468.362)	(800.628)	(154.916.356)
Brüt kar / (zarar)	75.408.870	18.790.309	10.243.251	104.442.430
Genel yönetim giderleri (-)	(3.587.265)	(11.846.233)	(612.571)	(16.046.069)
Pazarlama giderleri (-)	(119.663)	(1.538.119)	-	(1.657.782)
Diğer faaliyet gelirleri	9.262.264	-	8.087.352	17.349.616
Diğer faaliyet giderleri (-)	(5.442.170)	7.599.122	(7.952.135)	(5.795.183)
Esas faaliyet karı / (zararı)	75.522.036	13.005.079	9.765.897	98.293.012
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	75.522.036	13.005.079	9.765.897	98.293.012
Finansman gelirleri	492.926	-	-	492.926
Finansman giderleri (-)	(102.184.804)	(3.357.063)	(10.187.849)	(115.729.716)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	(26.169.842)	9.648.016	(421.952)	(16.943.778)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		(4.110.473)		(4.110.473)
Dönem Vergi Gideri			(2.602.164)	(2.602.164)
Ertelenmiş Vergi Gideri		(4.110.473)	2.602.164	(1.508.309)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	(26.169.842)	5.537.543	(421.952)	(21.054.251)
Dönem karı / (zararı)				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	(332.253)	-	(332.253)
Ana Ortaklık Payları	(26.169.842)	5.205.290	(421.952)	(21.386.504)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 – 30 Eylül 2020	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	25.563.936	56.927.223	(28.539)	82.462.620
Satışların maliyeti (-)	(1.882.837)	(30.433.182)	-	(32.316.019)
Brüt kar	23.681.099	26.494.041	(28.539)	50.146.601
Genel yönetim giderleri (-)	(3.987.518)	(10.301.700)	230.528	(14.058.690)
Pazarlama giderleri (-)	(67.116)	(2.162.385)	-	(2.229.501)
Diğer faaliyet gelirleri	6.876.175	-	(2.681.592)	4.194.583
Diğer faaliyet giderleri (-)	(51.398.046)	(1.092.437)	41.331.785	(11.158.698)
Esas faaliyet karı/zararı	(24.895.406)	12.937.519	38.852.182	26.894.295
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	(24.895.406)	12.937.519	38.852.182	26.894.295
Finansman gelirleri	-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	(12.426.416)	(9.360.218)	-	(21.786.634)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(37.321.822)	3.577.301	38.852.182	5.107.661
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	-	-	-	-
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(3.296.934)	-	(3.296.934)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zararı	(37.321.822)	280.367	38.852.182	1.810.727
Dönem karı/zararı	(37.321.822)	280.367	38.852.182	1.810.727
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	16.822	16.822
Ana ortaklık payları	(37.321.822)	280.367	38.835.360	1.793.905

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	137.230	53.176
Banka	71.255.291	36.260.652
- Vadesiz mevduat	71.255.291	36.260.652
- Vadeli mevduat (*)	-	-
Hazır Değerler	100.000	149.850
	71.492.521	36.463.678

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	71.492.521	36.463.678
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	71.492.521	36.463.678

(*) Vadeli mevduatların vadesi 32 gündür.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 döviz değerlerin TL cinsinden yabancı para dağılımı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	5.537.061	56.863.405	3.689.397	33.233.722
ABD Doları	136	1.203	132	968
İngiliz Sterlini	944	11.280	944	9.384
Riyal	1.800	4.254	1.800	3.495
Türk Lirası	9.769.440	9.769.440	3.216.109	3.216.109
Toplam		71.492.521		36.463.678

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Vadesi 3 Aydan Uzun Vadeli Mevduatlar	-	1.216.066.500
Toplam	-	1.216.066.500

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2021	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2020
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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	80.508.884	37.161.924
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	1.625.459	9.564.297
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	78.883.425	27.597.627
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	337.640	71.763
Toplam	80.846.524	37.233.687

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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	30 Eylül 2021	31 Aralık 2021
Uzun Vadeli Borçlanmalar	185.683.876	270.743.558
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	-	46.099.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	185.683.876	224.644.355
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	755.042	705.101
Toplam	186.438.918	271.448.659

30 Eylül 2021	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5-5 +Euribor - 3,25+Euribor	EUR	7.806.165	80.508.884
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	17,86	TL	337.640	337.640
Uzun vadeli banka kredileri	5-5+Euribor - 3,25+Euribor	EUR	18.003.964	185.683.876
Uzun vadeli kiralama işlemleri	17,86	TL	755.042	755.042
Toplam		-		267.285.442

31 Aralık 2020	Faiz Oranı (%)	Para Birimi	Orijinal Tutar	TL Karşılığı
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	7,22 5+Euribor -	TL	8.144.607	8.144.607
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,25+Euribor	Avro	3.221.319	29.017.317
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	17,25	TL	71.763	71.763
Uzun vadeli finansal kiralama işlemleri	7,22 5+Euribor -	TL	46.099.203	46.099.203
Uzun vadeli banka kredileri	3,25+Euribor	Avro	24.938.593	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri	17,25	TL	705.101	705.101
Toplam				308.682.346

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
1 yıla kadar	80.846.524	37.233.687
1 - 5 yıl	186.438.918	271.448.659
Toplam	267.285.442	308.682.346

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	269.822.722	94.053.742
<i>Alıcılar</i>	201.388.065	28.098.443
<i>Alacak Senetleri</i>	68.434.657	65.955.299
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	2.667.480	5.930.619
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(2.667.480)	(5.930.619)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	24.991.399	6.170.580
Toplam	294.814.121	100.224.322

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	2.605.640	6.849.431
Toplam	2.605.640	6.849.431

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	14.235.221	37.324.967
<i>Satıcılar</i>	13.664.361	11.482.311
<i>Borç senetleri</i>	570.860	25.842.656
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	261.083.006	15.713.686
Toplam	275.318.227	53.038.653

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 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
30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.433.602	1.360.803
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	580.852	430.852
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	1.852.750	929.951
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	-
Toplam	2.433.602	1.360.803

Diğer kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	13.398.155	13.617.797
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	3.010.276	4.685.400
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	10.247.879	8.154.392
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	-	778.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	3.906.352	5.073.902
Toplam	17.304.507	18.691.694

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan depozito ve teminatlar	1.775.926	1.636.493
Toplam	1.775.926	1.636.493

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16.209.298	12.608.292
<i>Verilen sipariş avansları</i>	14.624.921	12.572.827
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	1.584.377	35.465
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5.682.608	93.127.665
Toplam	21.891.906	105.735.957

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	20.081	54.058
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	20.081	54.058
Toplam	20.081	54.058

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	104.368.654	136.572.304
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	104.368.654	136.572.304
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	2.033.303	566.445
Toplam	106.401.957	137.138.749

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	27.065.016	61.139.272
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	27.065.016	61.139.272
Toplam	27.065.016	61.139.272

(*) 30 Eylül 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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.383.793.853	988.556.838
Toplam	1.383.793.853	988.556.838

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

	1 Ocak 2021	İlaveler	Kur Farkı	Çıkışlar	30 Eylül 2021
Neckermann Areal	503.541.610	-	72.983.040	-	576.524.650
Deposit Outlet Center	300.735.993	2.548.543	-	-	303.284.536
Çelik&Törün İş Merkezi	58.416.600	-	-	-	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	47.413.153	16.488	-	-	47.429.641
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	25.080	-	-	20.078.440
Deposit Sosyal Tesisleri	28.135.900	125.012	-	-	28.260.912
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	11.237	-	-	30.271.459
Altınoran Eğitim Parseli	-	62.121.936	-	-	62.121.936
Ankara Dikmen Okul Arsası	-	37.221.708	-	-	37.221.708
Altınoran Starium AVM	-	101.692.066	-	-	101.692.066
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi	-	9.882.898	-	-	9.882.898
Eyüp Flat Ofis	-	72.418.656	-	-	72.418.656
İş Modern	-	12.531.293	-	-	12.531.293
Beşiktaş 1095 Ada	-	23.659.058	-	-	23.659.058
Toplam	988.556.838	322.253.975	72.983.040		1.383.793.853

	01 Ocak 2020	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişim	31 Aralık 2020
Neckermann Areal	542.023.900	-	192.119.950	(281.947.270)	51.345.030	503.541.610
Deposit Outlet Center	271.802.764	5.505.856	-	-	23.427.373	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	10.442	-	-	8.382.502	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	58.708	-	-	4.850.445	47.413.153
Deposit 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

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 259.358.786 TL (31 Aralık 2020: 1.306.523.519 TL) kira geliri elde etmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 11 - STOKLAR

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	69.325.507	106.680.825
	69.325.507	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	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Dönem Başı	803.124	1.710.682
Dönem Amortismanı (-)	(85.509)	(291.151)
İlave / (Azalış)	336.047	(616.407)
Dönem Sonu	1.053.662	803.124

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Personele Borçlar	186.939	56.974
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	48.878	30.591
Toplam	235.817	87.565

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

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

Hesap Adı	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.838.280	3.950.315
-Dava Karşılığı	227.800	91.610
-Gider Tahakkukları (*)	1.610.480	3.858.705
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	166.700	143.362
- İzin Karşılıkları	166.700	143.362
Toplam	2.004.980	4.093.677

(*)30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 1.610.480 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
30 EYLÜL 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

30 Eylül 2021

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

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

31 Aralık 2020

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

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	<u>30 Eylül 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	3.556.800	3.556.800	-	-
Teminat mektupları TL	2.159.292	2.159.292	1.824.006	1.824.006
Teminat mektupları USD	1.900	16.800	-	-
Toplam		5.732.892		1.824.006

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

	<u>30 Eylül 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	11.746.048	11.746.048	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	618.810.000	60.000.000	540.474.000
Toplam		650.566.048		570.990.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek/kefalet pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Grup tarafından verilen		
Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	650.566.048	570.990.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı		-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı		-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı		-
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'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 TRİK'lerin toplam tutarı		-
	650.566.048	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.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem Tazminatı karşılıkları	271.844	308.995
Toplam	271.844	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. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 8.284 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, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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, Grup’un çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), Grup’un 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:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
01 Ocak	308.995	246.337
Faiz Maliyeti	25.485	38.624
Hizmet Maliyeti	73.310	44.323
Ödenen Tazminat	(236.349)	-
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	100.403	(20.289)
31 Aralık	271.844	308.995

(*) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 100.403 TL (31.12.2020: (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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Devreden KDV	77.962.658	10.565.988
Personel ve iş avansları	13.576	20.035
Toplam	77.976.234	10.586.023

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup’un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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

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

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

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

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

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.076	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, 30 Eylül 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (86.108) 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 artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Kira gelirleri				
Neckerman Areal	67.302.550	20.050.697	56.927.223	21.109.745
Deposite Outlet Center	19.351.246	7.407.444	16.769.948	6.246.650
Çelik Törün İş Merkezi	3.583.990	1.413.472	2.849.766	962.297
Çelik Özer İş Merkezi	2.332.034	976.960	1.748.188	557.935
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.558.130	600.140	1.436.985	478.995
Depo Site Sosyal Tesis	2.109.536	788.035	2.730.510	502.047
Starium AVM Projesi	2.244.311	1.221.895	-	-
Kağıthane Flatofis	2.655.675	921.242	-	-
Satış gelirleri	-	-	-	-
İşmodern Ambarlı Projesi	158.221.314	40.513.234	-	2.730.510
Toplam	259.358.786	73.893.119	82.462.620	32.086.132
Kira maliyeti				
Neckerman Areal	(38.268.990)	(14.348.031)	(30.433.182)	(10.725.658)
Deposite Outlet Center	(3.294.745)	(896.569)	(1.478.225)	(640.705)
Çelik Törün İş Merkezi	(554.654)	(135.235)	(204.428)	(97.053)
Çelik Özer İş Merkezi	(319.436)	(74.814)	(110.582)	(51.663)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(220.633)	(44.235)	(89.602)	(39.215)
Depo Site Sosyal Tesis	(439.790)	(108.595)	-	-
Kağıthane Flatofis	(554.208)	(155.310)	-	-
Starium AVM Projesi	(2.503.895)	(1.472.327)	-	-
Ankara Altınoran Eğitim	(903.713)	(292.157)	-	-
Satış maliyeti	-	-	-	-
İşmodern Ambarlı Projesi	(107.856.292)	(32.029.226)	-	-
Toplam	(154.916.356)	(49.556.499)	(32.316.019)	(11.554.294)
Brüt Kar	104.442.430	24.336.620	50.146.601	20.531.838

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Personel giderleri	(11.041.715)	(4.126.834)	(7.650.387)	(2.654.286)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.877.117)	(965.737)	(2.785.670)	(511.574)
Bağış ve yardım giderleri	(103.000)	835.467	(1.236.000)	(450.000)
Kira giderleri	(54.665)	(54.665)	(244.916)	(65.733)
Bakım ve onarım giderleri	(75.622)	(31.435)	(65.910)	(22.501)
Amortisman ve itfa giderleri	(160.132)	(160.132)	(27.883)	(9.426)
Vergi, resim ve harç giderleri	(490.678)	(477.884)	(16.889)	2.279
Diğer	(2.243.140)	(795.471)	(2.031.035)	(643.777)
Toplam	(16.046.069)	(5.776.691)	(14.058.690)	(4.355.018)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Reklam giderleri	(1.657.782)	(309.626)	(2.229.501)	(1.207.750)
Toplam	(1.657.782)	(309.626)	(2.229.501)	(1.207.750)

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Kira Maliyeti	(154.916.356)	(49.556.499)	(32.316.019)	(11.554.294)
Personel giderleri	(11.041.715)	(4.126.834)	(7.650.387)	(2.654.286)
Reklam giderleri	(1.657.782)	(309.626)	(2.229.501)	(1.207.750)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.952.739)	(1.041.359)	(2.785.670)	(511.574)
Bağış ve yardım giderleri	(103.000)	835.467	(1.236.000)	(450.000)
Kira giderleri	(54.665)	(54.665)	(244.916)	(65.733)
Bakım ve onarım giderleri	(75.622)	(31.435)	(65.910)	(22.501)
Amortisman ve itfa giderleri	(160.132)	(160.132)	(27.883)	(9.426)
Vergi, resim ve harç giderleri	(490.678)	(477.884)	(16.889)	2.279
Diğer	(2.243.141)	(795.472)	(2.031.035)	(643.777)
Toplam	(172.695.830)	(55.718.439)	(48.604.210)	(17.117.062)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Konusu kalmayan karşılıklar	3.537.374	(89.655)	1.797.111	1.603
Diğer	13.812.242	10.374.421	2.397.472	795.065
Toplam	17.349.616	10.284.766	4.194.583	796.668

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Karşılık giderleri	(220.545)	(11.525)	(66.134)	(23.979)
Kur farkı gideri	(1.961.355)	(13.067.997)	(3.993.892)	(3.993.892)
Diğer	(3.613.283)	(1.648.014)	(7.098.672)	(6.099.773)
Toplam	(5.795.183)	(14.727.536)	(11.158.698)	(10.117.644)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Finansman Gelirleri				
Faiz Gelirleri	492.926	10.899	-	-
Toplam	492.926	10.899		

	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Finansman Giderleri				
Faiz Giderleri	(23.865.948)	(17.351.289)	(12.172.248)	(3.463.800)
Kur Farkı Giderleri	(91.863.768)	(7.592.109)	(9.614.386)	(5.291.255)
Toplam	(115.729.716)	(24.943.398)	(21.786.634)	(8.755.055)

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 sifra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, OSWE için hesaplanmıştır.

30 Eylül 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 30 Eylül 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 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, 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.07.2021	01.01.2020	01.07.2020
	30.09.2021	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2020
Net dönem karı	(21.386.504)	(12.839.326)	1.793.905	(4.135.847)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,4113)	(0,2469)	0,0345	(0,0795)

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.09.2021	31.12.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	5.175.373	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	994.562	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	289.016	263.982
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. (“Mülk Gayrimenkul”)	17.076.190	5.596.730
Cumhur Aydın Törün	126.073	98.197
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	810.834	168.258
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	26.471	20.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	2.798
Ahmet Kamil Tüzün	27.959	20.244
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	111.735	-
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hizmetleri A.Ş.	4.484	-
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	2.364	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu Halit Serhan Ercivelek	70.413	-
Güney Marmaris Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	969	-
İnterser Dış Tic.Turizm.A.Ş.	1.124	-
Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	160.077	-
Kızılkum Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	969	-
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	5.703	-
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş	28.931	-
Sinpaş Holding A.Ş.	76.727	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	1.426	-
Toplam	24.991.399	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.

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Avni Çelik (*)	131.134.597	-
Ayşe Sibel Çelik (*)	-	2.313.186
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.249.591	521.549
Ahmet Çelik	279.545	-
Sinpaş Holding A.Ş.	193.335	156.039
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.255.279	387.596
Hüseyin Altaş	94.512.914	1.808.316
Ha Real Estate Gmbh	13.531.312	261.000
Arı Finansal Kiralama	14.354.716	10.266.000
Simgen Yapı A.Ş.	8.750	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	1.562.967	-
Toplam	261.083.006	15.713.686

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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, 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 Grup'un 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 uzun vadeli ticari borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	54.822.800
Toplam	-	54.822.800

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30.09.2021	31.12.2020
Hüseyin Altaş	-	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	-	234.174
Toplam	3.906.352	5.073.902

Kısa vadeli borçlanmalar

	30.09.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	8.144.607
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnş. Ort. A.Ş.	309.405	270.237
Ahmet Çelik	1.316.054	1.149.453
Toplam	1.625.459	9.564.297

Uzun vadeli borçlanmalar

	30.09.2021	31.12.2020
Arı Finansal Kiralama	-	46.099.203
Toplam	-	46.099.203

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30.09.2021	31.12.2020
Ayşe Sibel Çelik	-	7
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	501.231	501.231
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	46.840
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5.005.290	14.000.000
Hüseyin Altaş	-	14.304.545
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	169.359	54.395
Arı Finansal Kiralama	-	64.220.647
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	6.728	-
Toplam	5.682.608	93.127.665

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 ertelenmiş gelirler

	30.09.2021	31.12.2020
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	48.074
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	801.646	518.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnş. Ort. A.Ş.	670.787	-
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	560.870	-
Toplam	2.033.303	566.445

	01.01.2021	01.01.2020
İlişkili taraflara yapılan satışlar	30.09.2021	30.09.2020
Mülk Gayrimenkul	42.807.093	25.703.820
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	67.884	125.063
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	3.342.133	39.548
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	947.314	295.455
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	33.191	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	22.385	8.550
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	463.927	-
Color Dış Ticaret Ltd.Şti	2.189	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu Halit Serhan Ercivelek	288.517	-
Güney Marmaris Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	3.590	-
İnterser Dış Tic.Turizm.A.Ş.	4.165	-
Kızılkum Otel Yönetimleri Ve Hizmetleri A.Ş.	3.590	-
Meç Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	5.281	-
Mikron-S Mikronize MineralEndüstrisi ve Tic.A.Ş	28.645	-
Sinpaş Holding A.Ş.	309.941	-
Uzman Enerji Elektrik Üretim Ltd.Şti.	5.281	-
Toplam	48.335.126	26.172.436

	01.01.2021	01.01.2020
İlişkili taraflardan alışlar	30.09.2021	30.09.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.764.277	500.518
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	225.674.854	-
Ahmet Çelik	42.935.154	-
Avni Çelik	603.823.498	-
Mülk Gayrimenkul	1.974.315	3.524.188
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	171.220.572	840.686
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	30.647	68.929
Sinpaş Holding A.Ş.	31.607	32.330
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	28.000	133.819
Ayşe Sibel Çelik	2.481.137	2
Sinpaş İş Modern E-H Blok Yöneticiliği	-	-
Şenay Çelik	33.753.681	-
Türksport Spor Ürünleri San.ve Tic.Ltd.Şti.	574	-
Toplam	1.088.718.316	5.100.472

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.278.093	937.179
Toplam	1.278.093	937.179

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 30 Eylül 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	13.606.425	1.786	944	1.800	140.361.165
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	13.606.425	1.786	944	1.800	140.361.165
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	18.770.613	-	-	-	193.939.854
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	147.699.601	-	-	-	1.526.047.043
Uzun Vadeli Yükümlülükler	166.470.214	-	-	-	1.719.986.898
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.329	-	-	259.830
Toplam Yükümlülükler	166.470.214	29.329	-	-	1.720.246.728
Net bilanço pozisyonu	(152.863.789)	(27.543)			(1.579.885.563)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

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

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

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

30 Eylül 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	(24.403)		24.403	
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü				
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(24.403)		24.403	
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(157.965.704)		157.965.704	
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(157.965.704)		157.965.704	
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.127		(1.127)	
GBP riskinden korunan kısım				
GBP Net Etki	1.127		(1.127)	
SAR kurunun %10 değişmesi halinde	424		(424)	
SAR net varlık/yükümlülüğü				
SAR riskinden korunan kısım				
SAR net Etki	424		(424)	

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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 indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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:

30 Eylül 2021	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
----------------------	------------------	------------------	------------------	---------------

Finansal yatırımlar:

Hisse senetleri ve diğer

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller		1.383.793.853		1.383.793.853
Toplam		1.383.793.853		1.383.793.853

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 yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
30 EYLÜL 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)	% 32,49	%56,56	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 44,39	%18,84	Azami % 49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami % 49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami % 20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%0,00	%12,82	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 2,63	%0,29	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10