

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
SINIRLI DENETİM RAPORU**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-40</b>
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 .....	28
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 .....	32
NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	35
NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	36
NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	36

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
	Dipnot		
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>996.214.780</b>	<b>1.470.437.283</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	65.730.671	36.463.678
Finansal yatırımlar	5	-	1.216.066.500
Ticari alacaklar		822.393.219	100.224.322
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 26	628.403.658	6.170.580
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	193.989.561	94.053.742
Diğer alacaklar		2.133.602	1.360.803
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8, 26	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.133.602	1.360.803
Peşin ödenmiş giderler		29.172.823	105.735.957
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9, 26	16.869.189	93.127.665
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	12.303.634	12.608.292
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		-	-
Diğer dönen varlıklar	17	76.784.465	10.586.023
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.590.783.449</b>	<b>1.162.932.427</b>
Ticari alacaklar	7	4.604.622	6.849.431
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4.604.622	6.849.431
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	70.477.608	106.680.825
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	1.267.676.381	988.556.838
Maddi duran varlıklar		246.795.359	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.064.066	803.124
Maddi olmayan duran varlıklar		31.392	34.099
Peşin ödenmiş giderler		38.021	54.058
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	9	38.021	54.058
Ertelenmiş vergi varlığı	24	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>2.586.998.229</b>	<b>2.633.369.710</b>

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

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

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2021	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2020
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>438.011.964</b>	<b>474.751.813</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	35.910.978	37.161.924
- İlişkili taraflara uzun vadeli borç. kısa vadeli kısımları	6,26 4.093.298	9.564.297
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borç. kısa vad. kısmı	6 31.817.680	27.597.627
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	6 346.579	71.763
Ticari borçlar	17.668.721	53.038.653
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,26 4.180.675	15.713.686
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7 13.488.046	37.324.967
Diğer borçlar	18.421.943	18.691.694
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26 4.937.877	5.073.902
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8 13.484.066	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler	108.886.766	137.138.749
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	9,26 748.074	566.445
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	9 108.138.692	136.572.304
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13 271.803	87.565
Dönem karı vergi yükümlülüğü	253.657.918	224.467.788
Kısa vadeli karşılıklar	2.847.256	4.093.677
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14 51.485	143.362
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14 2.795.771	3.950.315
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>274.564.261</b>	<b>471.189.296</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	137.675.897	270.743.558
- İlişkili taraflara uzun vadeli borçlanmalar	6,26 3.075.249	46.099.203
- İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli borçlanmalar	6 134.600.648	224.644.355
Uzun vadeli kiralama işlemleri	6 740.934	705.101
Ticari borçlar	-	54.822.800
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,26 -	54.822.800
Diğer borçlar	2.254.712	1.636.493
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8 2.254.712	1.636.493
Uzun Vadeli Karşılıklar	255.942	308.995
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15 255.942	308.995
Ertelenmiş gelirler	39.066.798	61.139.272
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	9 39.066.798	61.139.272
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24 94.569.978	81.833.077
<b>Özkaynaklar</b>	<b>1.874.422.004</b>	<b>1.687.428.601</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>1.775.568.269</b>	<b>1.600.853.251</b>
Ödenmiş sermaye	18 52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	18 2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)	(87.528)	14.295
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	18 (87.528)	14.295
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	455.816.472	272.452.453
-Yabancı para çevrim farkları	455.816.472	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 (8.547.178)	903.633.477
Kontrol gücü olmayan paylar	18 98.853.735	86.575.350
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>2.586.998.229</b>	<b>2.633.369.710</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**01 OCAK - 30 HAZİRAN 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dip not	01.01.2021 30.06.2021	01.04.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020	01.04.2020 30.06.2020
Hasılat	19	185.465.667	134.539.301	50.376.488	25.540.019
Satışların Maliyeti (-)	19	(105.359.857)	(76.359.298)	(20.761.725)	(10.813.490)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>80.105.810</b>	<b>58.180.003</b>	<b>29.614.763</b>	<b>14.726.529</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(10.269.378)	(5.310.386)	(9.703.672)	(3.790.404)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(1.348.156)	(626.571)	(1.021.751)	(699.537)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	18.171.492	12.443.644	4.864.310	5.662.870
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	22	(2.174.289)	(178.929)	(2.477.449)	-
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>		<b>84.485.479</b>	<b>64.507.761</b>	<b>21.276.201</b>	<b>15.899.458</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ</b>					
<b>FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>84.485.479</b>	<b>64.507.761</b>	<b>21.276.201</b>	<b>15.899.458</b>
Finansman Gelirleri	23	482.027	-	313.635	63.663
Finansman Giderleri (-)	23	(90.786.318)	(68.304.058)	(13.345.214)	(4.962.960)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ</b>					
<b>KARI / (ZARARI)</b>		<b>(5.818.812)</b>	<b>(3.796.297)</b>	<b>8.244.622</b>	<b>11.000.161</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>(2.154.067)</b>	<b>(948.784)</b>	<b>(2.436.377)</b>	<b>(2.304.600)</b>
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)		(1.776.371)	(1.034.846)	(1.705.297)	(1.705.297)
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)		(377.696)	86.062	(731.080)	(599.303)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI /</b>					
<b>(ZARARI)</b>		<b>(7.972.879)</b>	<b>(4.745.081)</b>	<b>5.808.245</b>	<b>8.695.561</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>(7.972.879)</b>	<b>(4.745.081)</b>	<b>5.808.245</b>	<b>8.695.561</b>
<b>Dönem Karı /(Zararı) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		574.299	267.356	(121.507)	49.292
Ana Ortaklık Payları		(8.547.178)	(5.012.437)	5.929.752	8.646.269
<b>Pay Başına Kazanç</b>	25				
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,1644)	(0,0964)	0,1140	0,1663
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm					
Kazançları/Kayıpları		(101.823)	(125.429)	35.431	4.823
<b>Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
Yabancı Para Çevrim Farkları		195.068.105	84.888.839	32.510.237	15.281.451
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>194.966.282</b>	<b>84.763.410</b>	<b>32.545.668</b>	<b>15.286.274</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>186.993.403</b>	<b>80.018.329</b>	<b>38.353.913</b>	<b>23.981.835</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı:</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		12.278.385	5.360.686	(121.507)	49.292
Ana Ortaklık Payları		174.715.018	74.657.643	38.475.420	23.932.543

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

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

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

Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	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
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları		Kontrol Gücü Olmayan Paylar					
<b>01 Ocak 2021</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>14.295</b>	<b>272.452.453</b>	<b>(40.389.172)</b>	<b>5.345.814</b>	<b>405.703.676</b>	<b>903.633.477</b>	<b>1.600.853.251</b>	<b>86.575.350</b>	<b>1.687.428.601</b>
Transfer	-	-	-	-	-	-	903.633.477	(903.633.477)	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>			<b>(101.823)</b>	<b>183.364.019</b>				<b>(8.547.178)</b>	<b>174.715.018</b>	<b>12.278.385</b>	<b>186.993.403</b>
- Net Dönem Kar Zararı	-	-	-	-	-	-	-	(8.547.178)	(8.547.178)	574.299	(7.972.879)
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	(101.823)	183.364.019	-	-	-	-	183.262.196	11.704.086	194.966.282
<b>30 Haziran 2021</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(87.528)</b>	<b>455.816.472</b>	<b>(40.389.172)</b>	<b>5.345.814</b>	<b>1.309.337.153</b>	<b>(8.547.178)</b>	<b>1.775.568.269</b>	<b>98.853.735</b>	<b>1.874.422.004</b>

  

Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	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
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Yabancı Para Çevrim Farkları		Kontrol Gücü Olmayan Paylar					
<b>01 Ocak 2020</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(5.994)</b>	<b>83.241.693</b>		<b>5.345.814</b>	<b>353.347.398</b>	<b>52.356.278</b>	<b>548.377.897</b>	<b>12.353.546</b>	<b>560.731.443</b>
Transfer	-	-	-	-	-	-	52.356.278	(52.356.278)	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>			<b>35.431</b>	<b>32.510.237</b>				<b>5.929.752</b>	<b>38.475.420</b>	<b>(121.507)</b>	<b>38.353.913</b>
- Net Dönem Kar Zararı	-	-	-	-	-	-	-	5.929.752	5.929.752	(121.507)	5.808.245
- Diğer Kapsamlı Gelir	-	-	35.431	32.510.237	-	-	-	-	32.545.668	-	32.545.668
<b>30 Haziran 2020</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>29.437</b>	<b>115.751.930</b>		<b>5.345.814</b>	<b>405.703.676</b>	<b>5.929.752</b>	<b>586.853.317</b>	<b>12.232.039</b>	<b>599.085.356</b>

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

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

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	Cari Dönem 01.01.2021 30.06.2021	01.01.2020 30.06.2020
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Dönem karı/(zararı)</b>	25	<b>635.909.295</b> <b>(7.972.879)</b>	<b>85.733.256</b> <b>5.808.245</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>190.624.237</b>	<b>46.557.533</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	18	183.364.019	32.510.237
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler		6.514.659	9.022.083
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(482.027)	(313.635)
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	22	(955.928)	2.878.352
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		29.447	24.119
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	24	2.154.067	2.436.377
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>426.458.223</b>	<b>33.367.478</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.216.066.500	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8	(66.971.241)	(2.591.745)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8	25.021.853	16.524.492
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	36.203.217	(18.810.014)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	(719.924.088)	(9.353.673)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	(90.192.732)	30.049.116
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	76.579.171	(3.061.846)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16	(50.324.457)	20.611.148
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>609.109.581</b>	<b>85.733.256</b>
Ödenen kıdem tazminatı		(236.349)	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		27.036.063	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(466.056.850)</b>	<b>(89.673.422)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(186.937.307)	(36.465)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(279.119.543)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	-	151.629.703
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık Satışlarından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(241.266.660)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(140.585.452)</b>	<b>3.571.151</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	65.585.071	15.159.395
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(199.593.029)	(2.320.785)
Ödenen faizler		(6.514.659)	(9.022.083)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(62.835)	(245.376)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>29.266.993</b>	<b>(369.015)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>29.266.993</b>	<b>(369.015)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>36.463.678</b>	<b>9.656.422</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>65.730.671</b>	<b>9.287.407</b>

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

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Grup’un ortalama personel sayısı 9’dur (31 Aralık 2020: 8).

30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Grup hisselerinin %10,69’u 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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 288.922 m<sup>2</sup> 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 12’dir. (31 Aralık 2020: 12).



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 8.434 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup>'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> olup ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m<sup>2</sup>'dir. Grup, bu tesisin % 49'una sahiptir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'dir. Toplam 288.922 m<sup>2</sup> 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 Haziran 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**Bağlı Ortaklıklar**

30 Haziran 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:

<b>30 Haziran 2021</b>			
<b>Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı</b>			<b>Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı</b>
	<b>Doğrudan</b>	<b>Doğrudan + Dolaylı</b>	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	% 100	-	-
OSWE Real Estate GmbH	% 94	-	% 6
Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Tic. A.Ş.	% 100	-	-

<b>31 Aralık 2020</b>			
<b>Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı</b>			<b>Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı</b>
	<b>Doğrudan</b>	<b>Doğrudan + Dolaylı</b>	
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 bilgidен 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 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 Haziran 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 muhasebeleştirilmeye 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 şimdiki kadar yapılan diğer referans güncellemeleri ile birlikte uygulanması suretiyle izin verilmektedir.

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

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

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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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 bulundurarak, 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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	<b>Toplam Bölüm Geliri</b>	<b>Brüt Kar</b>
Neckerman Areal	47.251.853	23.330.894
Deposit Outlet Center	11.943.802	9.545.626
Çelik Törün İş Merkezi	2.170.518	1.751.099
Çelik Özer İş Merkezi	1.355.074	1.110.452
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	957.990	781.592
Depo Site Sosyal Tesis	1.321.501	990.305
Kağıthane Flatofis	1.734.433	1.335.535
Starium AVM Projesi	1.022.416	(9.152)
Ankara Altınoran Eğitim	-	(611.556)
İşmodern Ambarlı Projesi	117.708.080	41.881.015
<b>Toplam</b>	<b>185.465.667</b>	<b>82.969.272</b>

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

	<b>Toplam Bölüm Geliri</b>	<b>Brüt Kar</b>
Neckerman Areal	35.817.478	16.109.954
Deposit Outlet Center	9.485.952	8.834.954
Çelik Törün İş Merkezi	1.887.469	1.780.094
Çelik Özer İş Merkezi	1.190.253	1.131.334
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	957.990	907.603
Depo Site Sosyal Tesis	1.037.346	950.354
Kağıthane Flatofis	-	(99.530)
<b>Toplam</b>	<b>50.376.488</b>	<b>29.614.763</b>

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

<b>30 Haziran 2021</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen varlıklar	563.915.555	1.452.357.492	(1.020.058.267)	996.214.780
Duran varlıklar	1.205.668.018	579.661.072	(194.545.641)	1.590.783.449
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.769.583.573</b>	<b>2.032.018.564</b>	<b>(1.214.603.908)</b>	<b>2.586.998.229</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	1.332.370.035	308.419.964	(1.202.778.029)	438.011.964
Uzun vadeli yükümlülükler	45.393.631	229.170.626	-	274.564.263
<b>Özkaynaklar</b>	<b>391.819.907</b>	<b>1.494.427.972</b>	<b>(11.825.873)</b>	<b>1.874.422.006</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	391.819.907	1.494.427.972	(110.679.608)	1.775.568.271
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	98.853.735	98.853.735
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>1.769.583.573</b>	<b>2.032.018.562</b>	<b>(1.214.603.902)</b>	<b>2.586.998.233</b>



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 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**

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
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
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.046.060.215</b>	<b>1.872.394.045</b>	<b>(285.084.550)</b>	<b>2.633.369.710</b>
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
<b>Özkaynaklar</b>	<b>423.255.016</b>	<b>1.289.788.210</b>	<b>(25.614.625)</b>	<b>1.687.428.601</b>
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
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>1.046.060.215</b>	<b>1.872.394.045</b>	<b>(285.084.550)</b>	<b>2.633.369.710</b>

<b>01 Ocak -30 Haziran 2021</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon / Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	138.243.100	47.251.853	(29.286)	185.465.667
Satışların maliyeti (-)	(81.438.898)	(23.920.959)	-	(105.359.857)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>56.804.202</b>	<b>23.330.894</b>	<b>(29.286)</b>	<b>80.105.810</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(2.449.675)	(7.871.659)	51.956	(10.269.378)
Pazarlama giderleri (-)	-	(1.348.156)	-	(1.348.156)
Diğer faaliyet gelirleri	7.109.097	-	11.062.395	18.171.492
Diğer faaliyet giderleri (-)	(4.515.996)	(422.391)	2.764.098	(2.174.289)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>56.947.628</b>	<b>13.688.688</b>	<b>13.849.163</b>	<b>84.485.479</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>56.947.628</b>	<b>13.688.688</b>	<b>13.849.163</b>	<b>84.485.479</b>
Finansman gelirleri	485.768	-	(3.741)	482.027
Finansman giderleri (-)	(88.827.093)	(1.962.966)	3.741	(90.786.318)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>(31.393.697)</b>	<b>11.725.722</b>	<b>13.849.163</b>	<b>(5.818.812)</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)</b>	<b>-</b>	<b>(2.154.067)</b>	<b>-</b>	<b>(2.154.067)</b>
Dönem Vergi Gideri	-	-	(1.776.371)	(1.776.371)
Ertelenmiş Vergi Gideri	-	(2.154.067)	1.776.371	(377.696)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>	<b>(31.393.697)</b>	<b>9.571.655</b>	<b>13.849.163</b>	<b>(7.972.879)</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>	<b>-</b>	<b>(574.299)</b>	<b>-</b>	<b>(574.299)</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	(574.299)	-	(574.299)
Ana Ortaklık Payları	(31.393.697)	9.571.655	13.849.163	(7.972.879)

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

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

1 Ocak – 30 Haziran 2020	Eliminasyon			Toplam
	Türkiye	Almanya	Konsolidasyon	
Hasılat	14.559.010	35.846.017	(28.539)	50.376.488
Satışların maliyeti (-)	(1.054.201)	(19.707.524)	-	(20.761.725)
<b>Brüt kar</b>	<b>13.504.809</b>	<b>16.138.493</b>	<b>(28.539)</b>	<b>29.614.763</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(2.875.988)	(7.058.212)	230.528	(9.703.672)
Pazarlama giderleri (-)	(49.179)	(972.572)	-	(1.021.751)
Diğer faaliyet gelirleri	6.407.569	-	(1.543.259)	4.864.310
Diğer faaliyet giderleri (-)	(41.866.965)	(774.945)	40.164.461	(2.477.449)
<b>Esas faaliyet karı/zararı</b>	<b>(24.879.754)</b>	<b>7.332.764</b>	<b>38.823.191</b>	<b>21.276.201</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı</b>	<b>(24.879.754)</b>	<b>7.332.764</b>	<b>38.823.191</b>	<b>21.276.201</b>
Finansman gelirleri	313.635	-	-	313.635
Finansman giderleri (-)	(6.423.705)	(6.921.509)	-	(13.345.214)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı</b>	<b>(30.989.824)</b>	<b>411.255</b>	<b>38.823.191</b>	<b>8.244.622</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(2.436.377)	-	(2.436.377)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zararı</b>	<b>(30.989.824)</b>	<b>(2.025.122)</b>	<b>38.823.191</b>	<b>5.808.245</b>
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>(30.989.824)</b>	<b>(2.025.122)</b>	<b>38.823.191</b>	<b>5.808.245</b>
Kontrol gücü olmayan paylar			(121.507)	(121.507)
Ana ortaklık payları	(30.989.824)	(2.025.122)	38.944.698	5.929.752

**NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Kasa	124.375	53.176
Banka	65.606.296	36.260.652
- Vadesiz mevduat	30.366.996	36.260.652
- Vadeli mevduat (*)	35.239.300	-
Hazır Değerler	-	149.850
	<b>65.730.671</b>	<b>36.463.678</b>

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

	30 Haziran 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzerleri	65.730.671	36.463.678
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>65.730.671</b>	<b>36.463.678</b>

(\*) Vadeli mevduatların vadesi 32 gündür.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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:

	<b>30 Haziran 2021</b>		<b>31 Aralık 2020</b>	
	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Avro	5.877.514	60.871.118	3.689.397	33.233.722
ABD Doları	132	1.145	132	968
İngiliz Sterlini	944	11.314	944	9.384
Riyal	1.800	4.155	1.800	3.495
Türk Lirası	4.842.939	4.842.939	3.216.109	3.216.109
<b>Toplam</b>		<b>65.730.671</b>		<b>36.463.678</b>

**NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

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

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Vadesi 3 Aydan Uzun Vadeli Mevduatlar	-	1.216.066.500
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.216.066.500</b>

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

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

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

	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
<b>Toplam</b>	<b>0,76</b>	<b>96.000</b>	<b>0,76</b>	<b>96.000</b>

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Borçlar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	35.910.978	37.161.924
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4.093.298	9.564.297
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.817.680	27.597.627
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	346.579	71.763
<b>Toplam</b>	<b>36.257.557</b>	<b>37.233.687</b>

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

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

<b>Uzun Vadeli Finansal Borçlar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	137.675.897	270.743.558
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	3.075.249	46.099.203
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	134.600.648	224.644.355
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	740.934	705.101
<b>Toplam</b>	<b>138.416.831</b>	<b>271.448.659</b>

<b>30 Haziran 2021</b>	<b>Faiz Oranı (%)</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	1,93	TL	2.459.801	2.459.801
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,25+Euribor	Avro	3.069.871	33.451.177
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	19	TL	346.579	346.579
Uzun vadeli finansal kiralama işlemleri	1,93	TL	3.075.249	3.075.249
Uzun vadeli banka kredileri	3,25+Euribor	Avro	12.986.700	134.600.648
Uzun vadeli kiralama işlemleri	19	TL	740.934	740.934
<b>Toplam</b>				<b>174.674.388</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Faiz Oranı (%)</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısmı	7,22	TL	8.144.607	8.144.607
	5+Euribor -			
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	TL	46.099.203	46.099.203
	5+Euribor -			
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
<b>Toplam</b>				<b>308.682.346</b>

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

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
1 yıla kadar	36.257.557	37.233.687
1 - 5 yıl	138.416.831	271.448.659
<b>Toplam</b>	<b>174.674.388</b>	<b>308.682.346</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	193.989.561	94.053.742
<i>Alıcılar</i>	116.323.949	28.098.443
<i>Alacak Senetleri</i>	77.665.612	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)	628.403.658	6.170.580
<b>Toplam</b>	<b>822.393.219</b>	<b>100.224.322</b>

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>(5.930.619)</b>	(3.028.434)
Konusu kalmayan karşılıklar	3.263.139	1.676.347
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	(4.578.532)
<b>Kapanış</b>	<b>(2.667.480)</b>	<b>(5.930.619)</b>

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	4.604.622	6.849.431
<b>Toplam</b>	<b>4.604.622</b>	<b>6.849.431</b>

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

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	13.488.048	37.324.967
<i>Satıcılar</i>	13.229.421	11.482.311
<i>Borç senetleri</i>	258.719	25.842.656
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	4.180.675	15.713.686
<b>Toplam</b>	<b>17.668.721</b>	<b>53.038.653</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 38)	-	54.822.800
<i>Borç Senetleri</i>	-	54.822.800
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>54.822.800</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 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**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		1.360.803
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	580.852	430.852
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	1.552.750	929.951
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.133.602</b>	<b>1.360.803</b>

**Diğer kısa vadeli borçlar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	13.484.066	13.617.797
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	2.654.481	4.685.400
<i>Alınan Depozito ve Teminatlar</i>	10.559.585	8.154.392
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	270.000	778.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 38)	4.937.877	5.073.902
<b>Toplam</b>	<b>18.421.943</b>	<b>18.691.694</b>

**Diğer uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Alınan depozito ve teminatlar	2.254.714	1.636.493
<b>Toplam</b>	<b>2.254.714</b>	<b>1.636.493</b>

**NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	12.303.634	12.608.292
<i>Verilen sipariş avansları</i>	12.101.128	12.572.827
<i>Gelecek aylara ait giderler</i>	202.506	35.465
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	16.869.189	93.127.665
<b>Toplam</b>	<b>29.172.823</b>	<b>105.735.957</b>

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	38.021	54.058
<i>Gelecek yıllara ait giderler</i>	38.021	54.058
<b>Toplam</b>	<b>38.021</b>	<b>54.058</b>

**Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	108.138.692	136.572.304
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	108.138.692	136.572.304
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	748.047	566.445
<b>Toplam</b>	<b>108.886.766</b>	<b>137.138.749</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 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**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	39.066.798	61.139.272
<i>Alınan sipariş avansları (*)</i>	39.066.798	61.139.272
<b>Toplam</b>	<b>39.066.798</b>	<b>61.139.272</b>

(\*) 30 Haziran 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	1.267.676.381	988.556.838
<b>Toplam</b>	<b>1.267.676.381</b>	<b>988.556.838</b>

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

	<b>01 Ocak 2021</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>30 Haziran 2021</b>
Neckermann Areal	503.541.610	-	-	75.833.940	579.375.550
Deposite Outlet Center	300.735.993	2.468.249	-	-	303.204.242
Çelik&Törün İş Merkezi	58.416.600	-	-	-	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	47.413.153	-	-	-	47.413.153
Çelik&Tüzün İş Merkezi	20.053.360	13.680	-	-	20.067.040
Deposite Sosyal Tesisleri	28.135.900	98.871	-	-	28.234.771
Kağıthane & Flat Ofis (*)	30.260.222	9.492	-	-	30.269.714
Altınoran Eğitim Parseli	-	61.866.868	-	-	61.866.868
Ankara Dikmen Okul Arsası	-	37.194.458	-	-	37.194.458
Altınoran Starium AVM	-	101.633.982	-	-	101.633.985
	<b>988.556.838</b>	<b>203.285.603</b>	<b>-</b>	<b>75.833.940</b>	<b>1.267.676.381</b>

	<b>01 Ocak 2020</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farkları</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değer Değişimi</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Neckermann Areal	542.023.900	-	192.119.950	(281.947.270)	51.345.030	503.541.610
Deposite Outlet Center	271.802.764	5.505.856	-	-	23.427.373	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	10.442	-	-	8.382.502	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	58.708	-	-	4.850.445	47.413.153
Deposite Sosyal Tesisleri	23.845.652	47.672	-	-	4.242.576	28.135.900
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	48.822	-	-	2.321.770	20.053.360
Kağıthane & Flat Ofis (*)	-	30.260.222	-	-	-	30.260.222
<b>Toplam</b>	<b>947.882.740</b>	<b>35.931.722</b>	<b>192.119.950</b>	<b>(281.947.270)</b>	<b>94.569.696</b>	<b>988.556.838</b>

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 67.757.587 TL (31 Aralık 2020: 1.306.523.519 TL) kira geliri elde etmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 1.967.153.650 TL'dir (31 Aralık 2020: 1.967.153.650 TL).

**NOT 11 - STOKLAR**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	70.477.608	106.680.825
	<b>70.477.608</b>	<b>106.680.825</b>

(\*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m<sup>2</sup> 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**

<b>Binalar</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Dönem Başı</b>	<b>803.124</b>	<b>1.710.682</b>
Dönem Amortismanı (-)	(40.475)	(291.151)
İlave / (Azalış)	301.417	(616.407)
<b>Dönem Sonu</b>	<b>1.064.066</b>	<b>803.124</b>

**NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Personele Borçlar	214.394	56.974
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	57.409	30.591
<b>Toplam</b>	<b>271.803</b>	<b>87.565</b>

**NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR**

*i) Karşılıklar*

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>2.795.771</b>	<b>3.950.315</b>
-Dava Karşılığı	227.800	91.610
-Gider Tahakkukları (*)	2.567.971	3.858.705
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>51.485</b>	<b>143.362</b>
- İzin Karşılıkları	51.485	143.362
<b>Toplam</b>	<b>2.847.256</b>	<b>4.093.677</b>

(\*)30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla, 2.567.971 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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

ii) *Koşullu Varlık ve Borçlar*

**30 Haziran 2021**

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

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

	<u>30 Haziran 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
Teminat senetleri TL	306.800	306.800	-	-
Teminat mektupları TL	1.660.311	1.660.311	1.824.006	1.824.006
Teminat çekleri TL	-	-	-	-
Teminat çekleri USD	-	-	-	-
Teminat mektupları USD	-	-	-	-
<b>Toplam</b>		<b>1.967.111</b>		<b>1.824.006</b>

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

	<u>30 Haziran 2021</u>		<u>31 Aralık 2020</u>	
	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>Orjinal Tutarı</u>	<u>TL Karşılığı</u>
Teminat mektupları TL	10.911.000	10.911.000	10.506.000	10.506.000
İpotek TL	20.010.000	20.010.000	20.010.000	20.010.000
İpotek EUR	60.000.000	621.870.000	60.000.000	540.474.000
<b>Toplam</b>		<b>652.791.000</b>		<b>570.990.000</b>

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

Grup'un 30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek/kefalet pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>Grup tarafından verilen</b>		
<b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİK")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	652.791.000	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		-
	<b>652.791.000</b>	<b>570.990.000</b>

**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.

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Kıdem Tazminatı karşılıkları	255.942	308.995
<b>Toplam</b>	<b>255.942</b>	<b>308.995</b>

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 Haziran 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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:

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
<b>01 Ocak</b>	<b>308.995</b>	<b>246.337</b>
Faiz Maliyeti	15.996	38.624
Hizmet Maliyeti	65.476	44.323
Ödenen Tazminat	(236.349)	-
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	101.824	(20.289)
<b>31 Aralık</b>	<b>255.942</b>	<b>308.995</b>

(\*) 30 Haziran 2021 tarihi itibarıyla eksi 101.824 TL (31.12.2020: eksi 20.289 TL tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.)

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

Bulunmamaktadır.

**NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Personelden Alacaklar	2.866	-
Devreden KDV	76.768.504	10.565.988
Personel ve iş avansları	13.095	20.035
Diğer dönen varlıklar	-	-
<b>Toplam</b>	<b>76.784.465</b>	<b>10.586.023</b>

**NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Ödenmiş sermaye**

30 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2021</b>		<b>31 Aralık 2020</b>	
	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>

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

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

**Pay senedi ihraç primleri**

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
<b>Toplam</b>	<b>2.092.708</b>	<b>2.092.708</b>

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 Haziran 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.

	<b>30 Haziran 2021</b>	<b>31 Aralık 2020</b>
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
<b>Toplam</b>	<b>5.345.814</b>	<b>5.345.814</b>

**Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler**

Grup, 30 Haziran 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (87.258) 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 gerçekleştirmeden 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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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**

	<b>01.01.2021</b>	<b>01.04.2021</b>	<b>01.01.2020</b>	<b>01.04.2020</b>
	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>
<b>Kira gelirleri</b>				
Neckerman Areal	47.251.853	29.376.423	35.817.478	18.961.641
Deposite Outlet Center	11.943.802	6.478.754	9.485.952	4.005.334
Çelik Törün İş Merkezi	2.170.518	920.768	1.887.469	1.028.184
Çelik Özer İş Merkezi	1.355.074	682.058	1.190.253	563.818
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	957.990	478.995	957.990	478.995
Depo Site Sosyal Tesis	1.321.501	673.656	1.037.346	502.047
Starium AVM Projesi	1.022.416	855.388	-	-
Kağıthane Flatofis	1.734.433	891.996	-	-
<b>Satış gelirleri</b>				
İşmodern Ambarlı Projesi	117.708.080	94.181.263	-	-
<b>Toplam</b>	<b>185.465.667</b>	<b>134.539.301</b>	<b>50.376.488</b>	<b>25.540.019</b>
<b>Kira maliyeti</b>				
Neckerman Areal	(23.920.959)	(13.256.805)	(19.707.524)	(10.250.481)
Deposite Outlet Center	(2.398.176)	(1.505.143)	(650.998)	(371.143)
Çelik Törün İş Merkezi	(419.419)	(288.072)	(107.375)	(61.472)
Çelik Özer İş Merkezi	(244.622)	(178.520)	(58.919)	(17.113)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(176.398)	(144.318)	(50.387)	(10.345)
Depo Site Sosyal Tesis	(331.195)	(229.180)	(86.993)	(47.940)
Kağıthane Flatofis	(398.898)	(244.497)	(99.529)	(54.996)
Starium AVM Projesi	(1.031.568)	(1.031.568)	-	-
Ankara Altınoran Eğitim	(611.556)	(611.556)	-	-
<b>Satış maliyeti</b>				
İşmodern Ambarlı Projesi	(75.827.066)	(58.869.639)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(105.359.857)</b>	<b>(76.359.298)</b>	<b>(20.761.725)</b>	<b>(10.813.490)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>80.105.810</b>	<b>58.180.003</b>	<b>29.614.763</b>	<b>14.726.529</b>

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

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

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>				
Personel giderleri	(6.914.881)	(3.650.578)	(4.996.101)	(2.703.883)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(911.380)	(464.001)	(2.274.096)	(839.924)
Bağış ve yardım giderleri	(938.467)	(301.717)	(786.000)	(370.000)
Bakım ve onarım giderleri	(44.187)	(26.137)	(43.409)	(29.552)
Vergi, resim ve harç giderleri	(12.794)	(6.832)	(19.168)	(9.260)
Diğer	(1.447.669)	(861.121)	(1.584.898)	162.215
<b>Toplam</b>	<b>(10.269.378)</b>	<b>(5.310.386)</b>	<b>(9.703.672)</b>	<b>(3.790.404)</b>
	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri</b>				
Reklam giderleri	(1.348.156)	(626.571)	(1.021.751)	(699.537)
<b>Toplam</b>	<b>(1.348.156)</b>	<b>(626.571)</b>	<b>(1.021.751)</b>	<b>(699.537)</b>

**NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>				
Kira Maliyeti	(105.359.857)	(76.359.298)	(20.761.725)	(10.813.490)
Personel giderleri	(6.914.881)	(3.650.578)	(4.996.101)	(2.703.883)
Reklam giderleri	(1.348.156)	(626.571)	(1.021.751)	(699.537)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(911.380)	(464.001)	(2.274.096)	(839.924)
Bağış ve yardım giderleri	(938.467)	(301.717)	(786.000)	(370.000)
Bakım ve onarım giderleri	(44.187)	(26.137)	(43.409)	(29.552)
Vergi, resim ve harç giderleri	(12.794)	(6.832)	(19.168)	(9.260)
Diğer	(1.447.669)	(861.121)	(1.584.898)	162.215
<b>Toplam</b>	<b>(116.977.391)</b>	<b>(82.296.255)</b>	<b>(31.487.148)</b>	<b>(15.303.431)</b>

**NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Kur Farkı Gelirleri	11.106.642	8.445.858	1.436.395	1.241.403
Konusu kalmayan karşılıklar	3.627.029	3.500.068	1.795.508	1.636.072
Diğer	3.437.821	497.718	1.632.407	2.785.395
<b>Toplam</b>	<b>18.171.492</b>	<b>12.443.644</b>	<b>4.864.310</b>	<b>5.662.870</b>
	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Karşılık giderleri	(209.020)	(178.929)	(42.155)	-
Diğer	(1.965.269)	-	(2.435.294)	-
<b>Toplam</b>	<b>(2.174.289)</b>	<b>(178.929)</b>	<b>(2.477.449)</b>	<b>-</b>

**NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ**

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Finansman Gelirleri</b>				
Faiz Gelirleri	482.027	-	313.635	63.663
<b>Toplam</b>	<b>482.027</b>	<b>-</b>	<b>313.635</b>	<b>63.663</b>
	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
<b>Finansman Giderleri</b>				
Faiz Giderleri	(6.514.659)	(11.310.045)	(9.022.083)	(2.896.231)
Kur Farkı Giderleri	(84.271.659)	(56.994.013)	(4.323.131)	(2.066.729)
<b>Toplam</b>	<b>(90.786.318)</b>	<b>(68.304.058)</b>	<b>(13.345.214)</b>	<b>(4.962.960)</b>

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

---

**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 sifira 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, OSWE için hesaplanmıştır.

30 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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 Haziran 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2021	01.04.2021	01.01.2020	01.04.2020
	30.06.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2020
Net dönem karı	(8.547.178)	(4.705.494)	5.929.752	8.646.269
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>(0,1644)</b>	<b>(0,0905)</b>	<b>0,1140</b>	<b>0,1663</b>

**NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

	30.06.2021	31.12.2020
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	150.285.776	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	143.030.100	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	289.016	263.982
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. (“Mülk Gayrimenkul”)	7.176.403	5.596.730
Cumhur Aydın Törün	126.073	98.197
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	466.318	168.258
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	41.471	20.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	29.213	2.798
Ahmet Kamil Tüzün	27.959	20.244
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	17.726.277	-
Ahmet Çelik	19.145.979	-
Ayşe Sibel ÇELİK	1.129.763	-
Şenay ÇELİK	15.346.777	-
Avni ÇELİK	273.582.533	-
<b>Toplam</b>	<b>628.403.658</b>	<b>6.170.580</b>

(\*) 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**

	30.06.2021	31.12.2020
Avni Çelik (*)	555.000	-
Ayşe Sibel Çelik (*)	-	2.313.186
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	545.302	521.549
Ahmet Çelik	279.545	-
Sinpaş Holding A.Ş.	175.460	156.039
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	5.216	387.596
Hüseyin Altaş	1.808.318	1.808.316
Ha Real Estate Gmbh	261.000	261.000
Arı Finansal Kiralama	440.049	10.266.000
Simgen Yapı A.Ş.	110.785	-
<b>Toplam</b>	<b>4.180.675</b>	<b>15.713.686</b>

(\*) Grup, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m<sup>2</sup> 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.



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 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 uzun vadeli ticari borçlar**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Arı Finansal Kiralama	-	54.822.800
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>54.822.800</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Hüseyin Altaş	808.901	869.652
Ayşe Sibel Çelik	415.202	417.241
Avni Çelik	3.057.244	3.116.342
Ahmet Çelik	122.505	123.562
Şenay Çelik	103.800	104.310
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	208.621
HA Real Estate GMBH	222.624	234.174
<b>Toplam</b>	<b>4.937.877</b>	<b>5.073.902</b>

**Kısa vadeli borçlanmalar**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Arı Finansal Kiralama	2.459.801	8.144.607
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnş. Ort. A.Ş.	310.935	270.237
Ahmet Çelik	1.322.562	1.149.453
<b>Toplam</b>	<b>4.093.298</b>	<b>9.564.297</b>

**Uzun vadeli borçlanmalar**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Arı Finansal Kiralama	3.075.249	46.099.203
<b>Toplam</b>	<b>3.075.249</b>	<b>46.099.203</b>

**İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Ayşe Sibel Çelik	-	7
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	501.231	501.231
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	46.839	46.840
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	14.000.000
Hüseyin Altaş	16.458.826	14.304.545
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	54.395
Arı Finansal Kiralama	-	64.220.647
<b>Toplam</b>	<b>16.869.189</b>	<b>93.127.665</b>

**İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler**

	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	48.074	48.074
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	-	518.371
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnş. Ort. A.Ş.	700.000	-
<b>Toplam</b>	<b>748.074</b>	<b>566.445</b>

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

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

	01.01.2021	01.01.2020
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Mülk Gayrimenkul	20.353.719	14.559.399
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	446	113.735
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	392.462	295.455
Sinpaş GYO	1.914	21.712
Beyazkum Satış Pazarlama İşletme Hiz.A.Ş.	311	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	22.385	1.659
<b>Toplam</b>	<b>20.771.237</b>	<b>14.991.960</b>

	01.01.2021	01.01.2020
<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	6.284.728	338.244
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	185.918.873	-
Ahmet Çelik	812.435	-
Avni Çelik	1.787.356	-
Mülk Gayrimenkul	527.553	625.207
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	170.570.742	524.385
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	30.647	66.734
Sinpaş Holding A.Ş.	16.458	27.887
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	20.000	129.027
<b>Toplam</b>	<b>365.968.792</b>	<b>1.711.484</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

	30 Haziran 2021	30 Haziran 2020
Üst yönetime sağlanan faydalar	625.742	617.087
<b>Toplam</b>	<b>625.742</b>	<b>617.087</b>

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

**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.

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

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

Aşağıdaki tablo 30 Haziran 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
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>2.138.547</b>	<b>132</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>21.996.596</b>
Parasal finansal varlıklar	2.128.202	132	944	1.800	21.890.277
Ticari alacaklar	10.344	-	-	-	106.319
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>2.138.547</b>	<b>132</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>21.996.596</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>116.470.560</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.201.883.006</b>
Ticari Borçlar	83.683	-	-	-	863.539
Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	116.386.878	-	-	-	1.201.019.467
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>29.329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>255.088</b>
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.329	-	-	255.088
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>116.470.560</b>	<b>29.329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.202.138.094</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(114.332.014)</b>	<b>(29.197)</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(1.180.141.498)</b>

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
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	1.610.102	131	944	1.800	14.517.508
Ticari alacaklar	9.891	-	-	-	89.099
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.619.993</b>	<b>131</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>14.606.607</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>28.352.534</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>255.396.791</b>
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
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>29.328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>215.282</b>
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	29.328	-	-	215.282
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>28.352.534</b>	<b>29.328</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>255.612.073</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(26.732.541)</b>	<b>(29.197)</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(241.005.466)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 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 Haziran 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

<b>30 Haziran 2021</b>	<b>Kar/Zarar</b>		<b>Özkaynaklar</b>	
	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(25.394)	25.394	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(25.394)</b>	<b>25.394</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(117.990.302)	117.990.302	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(117.990.302)</b>	<b>117.990.302</b>	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	1.131	(1.131)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>1.131</b>	<b>(1.131)</b>	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	352	(352)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>SAR net Etki</b>	<b>352</b>	<b>(352)</b>	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE**  
**AIT 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	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(21.432)</b>	<b>21.432</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(24.080.405)	24.080.405	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(24.080.405)</b>	<b>24.080.405</b>	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	939	(939)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>939</b>	<b>(939)</b>	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	352	(352)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>SAR net Etki</b>	<b>352</b>	<b>(352)</b>	-	-

**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 HAZİRAN 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:

<b>30 Haziran 2021</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	1.267.676.381		1.267.676.381
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.267.676.381</b>		<b>1.267.676.381</b>

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

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**

- Şirket'in, 18.08.2021 tarihinde almış olduğu yönetim kurulu kararı gereği;

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 Haziran 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 Haziran 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 HAZİRAN 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
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9.496.267	3.026.930
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	758.778.438	591.696.052
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	194.641.642	193.891.642
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	6.108	-
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>806.661.119</b>	<b>257.445.591</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.769.583.574</b>	<b>1.046.060.215</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	-
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	6.622.563	54.243.810
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	1.205.908.594	209.105.770
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	391.819.907	423.255.016
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>165.232.510</b>	<b>359.455.619</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.769.583.574</b>	<b>1.046.060.215</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	9.496.267	3.026.930
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.921.000	30.516.000
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	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 HAZİRAN 2021 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
<b>1</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)		-	Azami % 10
<b>2</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%42,88	%56,56	Asgari % 51
<b>3</b> Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 11,54	%18,84	Azami % 49
<b>4</b> Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami % 49
<b>5</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami % 20
<b>6</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami % 10
<b>7</b> Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	% 1,69	%12,82	Azami % 500
<b>8</b> Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,54	%0,29	Azami % 10
<b>9</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10