

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 8'dir (31 Aralık 2019: 9).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %10,66'sı Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

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

24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul'da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL'ye arttırılmasına istinaden ortaklık payı %77,29'a yükselmiştir. 15 Kasım 2019 tarihinde DEKS Yatırım A.Ş.'nin diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH'ın sahibi oldukları toplam 2.963.863,64 adet 2.963.863,64 TL nominal bedelli DEKS Yatırım A.Ş. hisselerinin tamamı satın alınmış, Deks Yatırım sermayesini temsil eden payların %100'ne sahip olunmuştur.

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

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

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 10'dur. (31 Aralık 2020: 8).

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

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

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi ("Doğu Yatırım")

Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım ve Ticaret Anonim Şirketi ("Doğu Yatırım"), 16 Şubat 2021 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in amacı ve konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2014/12 sayılı bülteninde yer alan i-SPK 48.2 sayılı ilke kararı kapsamında belirli bir gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan yurtdışında kurulu bir şirkete yatırım yapmaktır.

Servet GYO, Şirket'e 16 Şubat 2021 tarihinde %100 oranında iştirak etmiştir. Şirketin sermayesi 3.000.000 TL olup, 750.000 TL'lik kısım şirketin tescilinden önce ödenmiştir. Nakden taahhüt edilen payların geri kalan kısmı yönetim kurulunun alacağı karar üzerine şirketin tescilinden itibaren 24 ay içinde ödenecektir.

Şirket'in genel merkez adresi; Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sok. No:36/1 Sinpaş Plaza 34349 Beşiktaş/İstanbul/Türkiye'dir.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

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

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

Kağıthane Flatofis

Kağıthane Flatofis, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Cendere Mahallesi 4 Pafta 110 Parselde kayıtlıdır. Brüt kapalı alan 22.868 m² olup, şirket gayrimenkulün %50 hissesine sahiptir.

Altınoran Starium AVM

Altınoran Starium AVM Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 29634 Ada 10 Parsel de kayıtlı 56 adet bağımsız bölümden oluşan Alışveriş Merkezi 26.701 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Şirket %100 hissesine sahiptir.

Altınoran Eğitim Parseli

Altınoran Eğitim Parseli Ankara İli Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi 29634 Ada 9 Parsel de kayıtlı Eğitim Tesisi. 13.550 m² kapalı alandan oluşmaktadır. Şirket %100 hissesine sahiptir.

Ankara Dikmen Okul Arsası

Ankara Dikmen Okul Arsası, Ankara İli Çankaya İlçesi Ata Mahallesi 13287 Ada 5 Parselde kayıtlı 13.732 m² arsa. Şirket %100 hissesine sahiptir.

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır.

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

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

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

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

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

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

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

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

Bağlı Ortaklıklar

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

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

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

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

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

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

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

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

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

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

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

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

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

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

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

ii) Kiracı Olarak

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

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

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

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

a) Muhasebe politikası

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

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

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

Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

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

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

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

b) Geçiş

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.

- Grup, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralaması için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.

- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.

- Sözleşmenin, sözleşmeyi uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Grup yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

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

iii) Konsolide finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

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

b) Cari dönem etkisi

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

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

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

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler

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

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

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından 23 Ocak 2020 tarihinde UMS1'e göre yükümlülüklerin kısa veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına yönelik finansal durum tablosundaki sunumunun daha açıklayıcı hale getirilmesi amacıyla yayımlanan, "Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması"na ilişkin değişiklikler, KGK tarafından da 12 Mart 2020 tarihinde "TMS 1'de Yapılan Değişiklikler - Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması" başlığıyla yayımlanmıştır.

Bu değişiklik, işletmenin en az on iki ay sonraya erteleyebildiği yükümlülüklerin uzun vadeli olarak sınıflandırılmasına ilişkin ek açıklamalar ve yükümlülüklerin sınıflandırılmasıyla ilgili diğer hususlara açıklık getirmiştir.

TMS 1'de yapılan değişiklikler aşağıdaki hususları ele almaktadır:

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

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

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

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

UMSK, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde düşüşe neden olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına izin veren kolaylaştırıcı hükmü 12 ay uzatmıştır. Bu hususta yapılan ilk değişiklik, kiracıların indirimler veya belirli süre kira ödenmemesi gibi covid-19 ile ilgili kira imtiyazlarını muhasebeleştirilmelerini kolaylaştırmak ve yatırımcılara kira sözleşmeleri hakkında faydalı bilgiler

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

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

sağlamaya devam etmek üzere UMSK tarafından Mayıs 2020'de yayımlanmıştır. İlgili değişiklikler KGK tarafından da TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler olarak 7 Nisan 2021 tarihinde yayımlanmıştır.

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

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

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

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

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

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Maddi Duran Varlıklar — Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme (TMS 16'da Yapılan Değişiklik)

Mayıs 2020'de UMSK, UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklik yapan "Maddi Duran Varlıklar - Kullanım Amacına Uygun Hale Getirme" değişikliğini yayımlanmıştır. Değişiklikle birlikte, artık bir şirketin, bir varlığı kullanım amacına uygun hale getirme sürecinde, ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini satış gerçekleştirilen ürünlerin satış maliyetleri ile birlikte kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Ardından KGK tarafından da bu değişiklikleri yansıtmak üzere TMS 16 değişikliği 27 Temmuz 2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Söz konusu değişiklik, bu husustaki muhasebeleştirme hükümlerini açıklığa kavuşturarak şeffaflığı ve tutarlılığı artırmaktadır - özellikle, yapılan değişikliklerle birlikte, artık varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin verilmemektedir. Bunun yerine, bir şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zarara yansıtacaktır.

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmele birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler-Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri (UMS 37'de Yapılan Değişiklik)

UMSK, Mayıs 2020'de, UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar'da değişiklik yapan "Ekonomik Açıdan Dezavantajlı Sözleşmeler - Sözleşmeyi Yerine Getirme Maliyetleri" değişikliğini yayımlanmıştır.

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

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

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

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

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

Grup'un bu değişiklikleri 1 Ocak 2022 tarihinde veya sonrasında başlayan raporlama dönemlerinden itibaren uygulaması gerekmeyle birlikte, erken uygulamasına izin verilmektedir.

Yıllık İyileştirmeler/2018-2020 Dönemi

TFRS'deki iyileştirmeler

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

TFRS 1- Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

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

Yürürlüğe girerek uygulanmaya başlanmış değişiklikler

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

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

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

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

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

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

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

UMSK tarafından 12 Şubat 2021 tarihinde şirketlerin, faydalı muhasebe politikası açıklamaları sağlamasına yardımcı olmak amacıyla yakın zamanda UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu'nda değişiklikler ve UFRS Uygulama Standardı 2 Önemlilik Kararları Oluşturma'da güncelleme yayımlamıştır. UMS 1'deki temel değişiklikler şunları içermektedir:

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

UMSK ayrıca, muhasebe politikası açıklamalarında önemlilik düzeyinin uygulanmasına ilişkin rehberlik ve iki ek örnek içerecek şekilde UFRS Uygulama Standardı 2'yi değiştirmiştir. Değişiklikler, daha önceden düzeltilmiş önemlilik tanımı ile tutarlıdır:

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

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

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

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

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

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

Bir muhasebe tahmini geliştirmek, aşağıdakilerin her ikisini de içermektedir:

- Bir ölçüm yöntemi seçme (tahmin veya değerlemeyöntemi) – örneğin, UFRS 9 Finansal Araçlar uygulanırken beklenen kredi zararları için zarar karşılığını ölçmek için kullanılan bir tahmin tekniği ve
- Seçilen ölçüm yöntemi uygulanırken kullanılacak girdileri seçme - ör. UMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar uygulanırken garanti yükümlülükleri için bir karşılık belirlemek için beklenen nakit çıkışları.

Bu tür girdilerdeki veya değerlendirme tekniklerindeki değişikliklerin etkileri, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerdir. Muhasebe politikalarının tanımında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş olup aynı şekilde kalmıştır.

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

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

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

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bilanço

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

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

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

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

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

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

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

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

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

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

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

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

| | 31 Mart 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|------------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|
| | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı |
| Avro | 26.418.426 | 258.182.737 | 3.689.397 | 33.233.722 |
| ABD Doları | 132 | 1.088 | 132 | 968 |
| İngiliz Sterlini | 944 | 10.720 | 944 | 9.384 |
| Riyal | 1.800 | 3.952 | 1.800 | 3.495 |
| Türk Lirası | 5.087.878 | 5.087.878 | 3.216.109 | 3.216.109 |
| Toplam | | 263.286.375 | | 36.463.678 |

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

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

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

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | | |
| <i>Alacak senetleri (*)</i> | 5.931.009 | 6.849.431 |
| Toplam | 5.931.009 | 6.849.431 |

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

Kısa vadeli ticari borçlar

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 8.015.819 | 37.324.967 |
| <i>Satıcılar</i> | 7.709.019 | 11.482.311 |
| <i>Borç senetleri</i> | 306.800 | 25.842.656 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25) | 136.278.706 | 15.713.686 |
| Toplam | 144.294.525 | 53.038.653 |

Uzun vadeli ticari borçlar

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

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

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

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

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

Diğer kısa vadeli borçlar

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

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------|-----------------------|
| İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 13.574.019 | 12.608.292 |
| <i>Verilen sipariş avansları</i> | 13.313.845 | 12.572.827 |
| <i>Gelecek aylara ait giderler</i> | 260.174 | 35.465 |
| İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler | 15.894.812 | 93.127.665 |
| Toplam | 29.468.831 | 105.735.957 |

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler

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

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler

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

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------------------|----------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 1.194.084.808 | 988.556.838 |
| Toplam | 1.194.084.808 | 988.556.838 |

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

| | 01 Ocak 2021 | İlaveler | Çıkışlar | Gerçeğe Uygun Değer Değişimi | 31 Mart 2021 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|----------|------------------------------|----------------------|
| Neckermann Areal | 503.541.610 | - | - | 42.830.580 | 546.372.190 |
| Deposite Outlet Center | 300.735.993 | 1.790.041 | - | - | 302.526.034 |
| Çelik&Törün İş Merkezi | 58.416.600 | - | - | - | 58.416.600 |
| Çelik&Özer İş Merkezi | 47.413.153 | - | - | - | 47.413.153 |
| Çelik&Tüzün İş Merkezi | 20.053.360 | 13.680 | - | - | 20.067.040 |
| Deposite Sosyal Tesisleri | 28.135.900 | 69.182 | - | - | 28.205.082 |
| Kağıthane & Flat Ofis (*) | 30.260.222 | 9.492 | - | - | 30.269.714 |
| Altınoran Eğitim Parseli | - | 55.009.995 | - | - | 55.009.995 |
| Ankara Dikmen Okul Arsası | - | 6.150.000 | - | - | 6.150.000 |
| Altınoran Starium AVM | - | 99.655.000 | - | - | 99.655.000 |
| | 988.556.838 | 162.697.390 | - | 42.830.580 | 1.194.084.808 |

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

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

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

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

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

NOT 11 - STOKLAR

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

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

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

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

| Hesap Adı | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar | 2.308.172 | 3.950.315 |
| -Dava Karşılığı | 91.610 | 91.610 |
| -Gider Tahakkukları (*) | 2.216.562 | 3.858.705 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar | 52.065 | 143.362 |
| - İzin Karşılıkları | 52.065 | 143.362 |
| Toplam | 2.360.237 | 4.093.677 |

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

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

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

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

31 Mart 2021

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

Ayrıca 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 4 adet dava ile şirket tarafından açılan 22 adet dava bulunmakta olup; avukatlardan temin edilen yazıya göre, 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2020

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

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

| | <u>31 Mart 2021</u> | | <u>31 Aralık 2020</u> | |
|------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | <u>Orjinal Tutarı</u> | <u>TL Karşılığı</u> | <u>Orjinal Tutarı</u> | <u>TL Karşılığı</u> |
| Teminat senetleri TL | 306.800 | 306.800 | - | - |
| Teminat mektupları TL | 1.924.006 | 1.924.006 | 1.824.006 | 1.824.006 |
| Teminat çekleri TL | - | - | - | - |
| Teminat çekleri USD | - | - | - | - |
| Teminat mektupları USD | - | - | - | - |
| Toplam | | 2.230.806 | | 1.824.006 |

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

| | <u>31 Mart 2021</u> | | <u>31 Aralık 2020</u> | |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | <u>Orjinal Tutarı</u> | <u>TL Karşılığı</u> | <u>Orjinal Tutarı</u> | <u>TL Karşılığı</u> |
| Teminat mektupları TL | 10.911.000 | 10.911.000 | 10.506.000 | 10.506.000 |
| İpotek TL | 20.010.000 | 20.010.000 | 20.010.000 | 20.010.000 |
| İpotek EUR | 60.000.000 | 586.446.000 | 60.000.000 | 540.474.000 |
| Toplam | | 617.367.000 | | 570.990.000 |

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

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

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

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|--------------------|--------------------|
| Şirket tarafından verilen | | |
| Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ") | | |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 617.367.000 | 570.990.000 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | | |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| | 617.367.000 | 570.990.000 |

NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

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

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

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

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

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

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

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

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

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

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

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

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

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

NOT 16 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Bulunmamaktadır.

NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

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

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

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

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

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

Pay senedi ihraç primleri

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------|---------------------|-----------------------|
| 2011 yılı karı yedek akçe | 85.625 | 85.625 |
| 2012 yılı karı yedek akçe | 3.949.322 | 3.949.322 |
| 2013 yılı karı yedek akçe | 174.856 | 174.856 |
| 2014 yılı karı yedek akçe | 260.076 | 260.076 |
| 2015 yılı karı yedek akçe | 451.587 | 451.587 |
| 2016 yılı karı yedek akçe | 277.779 | 277.779 |
| 2018 yılı karı yedek akçe | 146.569 | 146.569 |
| Toplam | 5.345.814 | 5.345.814 |

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Mart 2021 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 37.901 TL (31 Aralık 2020: 14.295 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Grup'un genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımı yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

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

Bu kapsamda SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK’nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamı, karşılanamaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 01.01.2021 | 01.01.2020 |
|------------------------------|---------------------|--------------------|
| | 31.03.2021 | 31.03.2020 |
| Kira gelirleri | | |
| Neckerman Areal | 17.875.430 | 16.855.837 |
| Deposite Outlet Center | 5.465.048 | 5.480.618 |
| Çelik Törün İş Merkezi | 1.249.750 | 859.285 |
| Çelik Özer İş Merkezi | 673.016 | 626.435 |
| Çelik Tüzün Endüstri Merkezi | 478.995 | 478.995 |
| Depo Site Sosyal Tesis | 647.845 | 535.299 |
| Starium AVM Projesi | 167.027 | - |
| Kağıthane Flatofis | 842.437 | - |
| Satış gelirleri | | |
| İşmodern Ambarlı Projesi | 23.526.818 | - |
| Toplam | 50.926.366 | 24.836.469 |
| Kira maliyeti | | |
| Neckerman Areal | (10.664.154) | (9.457.043) |
| Deposite Outlet Center | (893.033) | (279.855) |
| Çelik Törün İş Merkezi | (131.347) | (45.903) |
| Çelik Özer İş Merkezi | (66.102) | (41.806) |
| Çelik Tüzün Endüstri Merkezi | (32.080) | (40.042) |
| Depo Site Sosyal Tesis | (102.015) | (39.051) |
| Kağıthane Flatofis | (154.401) | (44.535) |
| Satış maliyeti | | |
| İşmodern Ambarlı Projesi | (16.957.427) | - |
| Toplam | (29.000.559) | (9.948.235) |
| Brüt kar | 21.925.807 | 14.888.234 |

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

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

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

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

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

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

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

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

NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

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

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

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

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

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

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

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

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının,Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

| | 01.01.2021 | 01.01.2020 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 31.03.2021 | 31.03.2020 |
| Net dönem karı | (3.534.741) | (2.716.517) |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 52.000.000 | 52.000.000 |
| Pay başına kazanç | (0,0680) | (0,0522) |

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

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

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

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

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|--------------------|-------------------|
| Avni Çelik (*) | 555.000 | - |
| Ayşe Sibel Çelik (*) | - | 2.313.186 |
| Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | 247.980 | 521.549 |
| Ahmet Çelik | 279.545 | - |
| Sinpaş Holding A.Ş. | 159.746 | 156.039 |
| Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş. | 106.772 | 387.596 |
| Hüseyin Altaş | 1.808.316 | 1.808.316 |
| Ha Real Estate Gmbh | 261.000 | 261.000 |
| Arı Finansal Kiralama | 132.860.347 | 10.266.000 |
| Toplam | 136.278.706 | 15.713.686 |

(*) Grup, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar; İkitelli 479 Ada 1 parselde bulunan Deposite A7 Blok' un alımından, (Avni Çelik ve Ayşe Sibel Çelik) ve 15.11 2019 Tarihli Dekes A.Ş. hisse Devrinden, (Avni Çelik ve Ahmet Çelik) kaynaklanan bakiyeleri ihtiva etmektedir.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

Kısa vadeli borçlanmalar

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

Uzun vadeli borçlanmalar

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Arı Finansal Kiralama | 8.929.773 | 46.099.203 |
| Toplam | 8.929.773 | 46.099.203 |

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

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

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

| | 31.03.2021 | 31.12.2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ayşe Sibel Çelik | - | 7 |
| S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi | 501.231 | 501.231 |
| Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi | 46.840 | 46.840 |
| Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. | - | 14.000.000 |
| Hüseyin Altaş | 15.346.741 | 14.304.545 |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. | - | 54.395 |
| Arı Finansal Kiralama | - | 64.220.647 |
| Toplam | 15.894.812 | 93.127.665 |

İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

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

İlişkili taraflardan yapılan alışlar

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

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

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

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

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

NOT 27 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Döviz kuru riski

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sifıra yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır.

Grup başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | Euro | ABD Doları | İngiliz Sterlini | Arabistan Riyali | TL Karşılığı |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | | | | | |
| Parasal finansal varlıklar | 1.893.844 | 132 | 944 | 1.800 | 18.318.244 |
| Ticari alacaklar | 7.455 | - | - | - | 72.045 |
| Diğer | - | - | - | - | - |
| Toplam varlıklar | 1.901.299 | 132 | 944 | 1.800 | 18.390.289 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | 44.055.852 | - | - | - | 427.469.534 |
| Ticari Borçlar | 83.683 | - | - | - | 811.973 |
| Parasal Olan Diğer Yükümlülükler | 43.972.169 | - | - | - | 426.657.561 |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | - | 29.329 | - | - | 242.485 |
| Parasal Olmayan Diğer Yük. | - | 29.329 | - | - | 242.485 |
| Toplam Yükümlülükler | 44.055.852 | 29.329 | - | - | 427.712.020 |
| Net bilanço pozisyonu | (42.154.553) | (29.198) | 944 | 1.800 | (409.321.730) |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

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

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2021 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye | Toplam |
|---------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Finansal yatırımlar: | | | | |
| Hisse senetleri ve diğer | - | - | - | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller: | | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 1.194.084.808 | - | 1.194.084.808 |
| Toplam | - | 1.194.084.808 | - | 1.194.084.808 |

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

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

NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

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

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

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

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|-----------------------------------|--|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| A | Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 7.306.823 | 3.229.956 |
| B | Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a) | 760.678.117 | 591.696.052 |
| C | İştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 194.641.642 | 193.891.642 |
| | İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | - | - |
| | Diğer varlıklar | | 251.441.212 | 257.242.565 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 Tebliğ Md.31 | 1.214.067.794 | 1.046.060.215 |
| E | Finansal borçlar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | - | - |
| F | Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | - | - |
| G | Finansal kiralama borçları | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 14.999.086 | 54.243.810 |
| H | İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 409.608.222 | 423.255.016 |
| | Diğer kaynaklar | | 789.460.486 | 568.561.389 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 1.214.067.794 | 1.046.060.215 |
| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 7.062.037 | 3.026.930 |
| A3 | Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28 | - | - |
| J | Gayrinakdi krediler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 30.921.000 | 30.516.000 |
| K | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - |
| L | Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | - | - |

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

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

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|--|--------------------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - | Azami % 10 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b) | %62,66 | %56,56 | Asgari % 51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | % 16,63 | %18,84 | Azami %49 |
| 4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - | Azami %49 |
| 5 Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | - | - | Azami %20 |
| 6 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28 | - | - | Azami % 10 |
| 7 Borçlanma sınırı | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | %3,66 | %12,82 | Azami %500 |
| 8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | %0,58 | %0,29 | Azami % 10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | - | - | Azami % 10 |