

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

**1 OCAK – 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT  
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

---

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI.....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI .....</b>	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR .....</b>	<b>6-51</b>
1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8
3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	24
4 - FİNANSAL VARLIKLAR.....	25
5 - FİNANSAL BORÇLAR.....	25
6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	26
7- DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR .....	27
8- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	28
9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	28
10 - STOKLAR.....	30
11- MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	31
12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	31
13- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	32
14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	32
15 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	32
16 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	34
17 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	35
18- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35
19 - ÖZKAYNAK.....	36
20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	38
21 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ .....	38
22 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	39
23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	39
24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....	39
25 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ.....	40
26 – GELİR VERGİSİ .....	40
27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) .....	40
28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	40
29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	43
30 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	50
31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	51
32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	52

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2020	Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.229.956	2.329.416
Ticari Alacaklar		72.655.421	36.944.424
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	6.259.679	2.257.520
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	66.395.742	34.686.904
Diğer Alacaklar		937.451	70.240
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,28	-	62.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	937.451	8.240
Peşin Ödenmiş Giderler		105.735.957	35.984.634
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,28	93.127.665	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	12.608.292	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	17	10.586.024	3.472.162
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>193.144.809</b>	<b>78.800.876</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar		-	-
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>193.144.809</b>	<b>78.800.876</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar		6.849.431	19.299.508
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,28	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.849.431	19.299.508
Stoklar	10	106.680.824	66.601.565
Finansal Yatırımlar	4	193.891.642	52.274.556
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	485.015.228	405.858.840
Maddi Duran Varlıklar	11	59.588.004	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	803.124	1.082.597
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		33.095	36.528
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	33.095	36.528
Peşin Ödenmiş Giderler		54.058	-
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		54.058	-
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>852.915.406</b>	<b>545.153.594</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>1.046.060.215</b>	<b>623.954.470</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		8.144.607	17.931.057
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	8.144.607	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	17.931.057
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	71.763	128.283
Ticari Borçlar		101.816.425	53.717.883
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,28	70.902.497	12.480.973
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	30.913.928	41.236.910
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	87.565	107.580
Diğer Borçlar		209.883.770	1.919.676
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	209.105.770	1.861.676
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	778.000	58.000
Ertelenmiş gelirler		137.138.748	20.158.463
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8,28	566.445	1.000.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8	136.572.303	19.158.463
Kısa vadeli Karşılıklar		234.972	391.781
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	143.362	300.171
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	91.610	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	715.486	1.546.998
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>458.093.336</b>	<b>95.901.721</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>458.093.336</b>	<b>95.901.721</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli borçlanmalar		46.099.203	25.991.530
- İlişkili Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	46.099.203	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Uzun Vadeli Borçlanmalar		-	25.991.530
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	5	705.101	951.204
Ticari Borçlar		54.822.800	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,28	54.822.800	-
Diğer Borçlar		1.636.494	1.114.738
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,28	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.636.494	1.114.738
Ertelenmiş Gelirler		61.139.270	96.570.571
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	8	61.139.270	96.570.571
Uzun Vadeli Karşılıklar		308.995	246.337
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	308.995	246.337
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>164.711.863</b>	<b>124.874.380</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>423.255.016</b>	<b>403.178.369</b>
Ödenmiş Sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	19	14.295	(5.994)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	19	341.226.790	298.773.728
Net Dönem Karı / (Zararı)	27	22.575.409	44.972.113
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>423.255.016</b>	<b>403.178.369</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>1.046.060.215</b>	<b>623.954.470</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01 Ocak 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01 Ocak 2019
	Dipnot	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hasılat	20	43.746.624	29.101.876
Satışların Maliyeti (-)	20	(8.923.381)	(4.479.399)
<b>Brüt Kar</b>		<b>34.823.243</b>	<b>24.622.477</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	21	(5.553.870)	(4.719.346)
Pazarlama Giderleri (-)	21	(95.109)	(4.954.652)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	7.102.586	4.351.714
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(46.677.313)	(11.319.368)
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>(10.400.463)</b>	<b>7.980.825</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	43.224.669	45.478.299
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI</b>		<b>32.824.206</b>	<b>53.459.124</b>
Finansman Gelirleri	25	10.197.952	2.354.652
Finansman Giderleri (-)	25	(20.446.749)	(10.841.663)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>22.575.409</b>	<b>44.972.113</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>22.575.409</b>	<b>44.972.113</b>
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>22.575.409</b>	<b>44.972.113</b>
<b>Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı</b>			
- Ana Ortaklık Payları		22.575.409	44.972.113
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>0,4341</b>	<b>0,8648</b>
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	27	0,4341	0,8648
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		20.289	18.429
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>22.595.698</b>	<b>44.990.542</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem	
							Kar / (Zararı)	Toplam
<b>01 Ocak 2020 (Dönem Başı)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(5.994)</b>	<b>5.345.814</b>	<b>298.773.728</b>	<b>44.972.113</b>	<b>403.178.369</b>
Transfer		-	-	-	-	44.972.113	(44.972.113)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	20.289	-	-	22.575.409	<b>22.595.698</b>
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	(2.519.051)	-	<b>(2.519.051)</b>
Diğer		-	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2020 (Dönem Sonu)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>14.295</b>	<b>5.345.814</b>	<b>341.226.790</b>	<b>22.575.409</b>	<b>423.255.016</b>

Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem	
							Kar / (Zararı)	Toplam
<b>01 Ocak 2019 (Dönem Başı)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(24.423)</b>	<b>5.199.245</b>	<b>273.300.222</b>	<b>28.402.476</b>	<b>360.970.228</b>
Transfer		-	-	-	146.569	28.255.907	(28.402.476)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		-	-	18.429	-	-	44.972.113	<b>44.990.542</b>
Dağıtılan Temettü		-	-	-	-	(2.768.016)	-	<b>(2.768.016)</b>
Diğer		-	-	-	-	(14.385)	-	<b>(14.385)</b>
<b>31 Aralık 2019 (Dönem Sonu)</b>	<b>19</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(5.994)</b>	<b>5.345.814</b>	<b>298.773.728</b>	<b>44.972.113</b>	<b>403.178.369</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2020	01.01.2019
		31.12.2020	31.12.2019
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>86.723.461</b>	<b>9.240.280</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>22.575.409</b>	<b>44.972.113</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(39.266.749)</b>	<b>(36.445.629)</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.000.266	5.509.036
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	25	(370.184)	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	25	1.370.450	5.509.036
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.954.222	3.520.203
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	3.432	3.431
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(43.224.669)	(45.478.299)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>103.414.801</b>	<b>713.796</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(144.136.137)	(2.963.863)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	(7.981.073)	2.264.804
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	207.634.323	(35.008.195)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	10	(40.079.259)	(27.391.402)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(26.470.203)	753.662
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	102.703.547	47.187.832
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	(69.805.381)	(6.779.782)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	81.548.984	22.650.740
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>86.723.461</b>	<b>9.240.280</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(93.000.672)</b>	<b>(10.059.479)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	9	(35.931.719)	(13.013.677)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit (çıkışı)/girişi	11,12	(59.588.004)	(9.665)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		2.519.051	2.963.863
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>7.177.751</b>	<b>400.837</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	63.516.575	23.323.045
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(54.497.881)	(14.225.070)
Ödenen faizler		(1.370.450)	(5.509.036)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(470.493)	(420.086)
Ödenen Temettü		-	(2.768.016)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>900.540</b>	<b>(418.362)</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>900.540</b>	<b>(418.362)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>2.329.416</b>	<b>2.747.778</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	3	<b>3.229.956</b>	<b>2.329.416</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %53,94’üne sahip olan Avni Çelik’tir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 9’dur. (31 Aralık 2019: 9).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %10,66’sı Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

Şirket’in konsolide edilmeyen bağlı ortaklıklarının faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

**Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”)**

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”), 2 Aralık 2013 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur.

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

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

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

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

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)**

OSWE Real Estate GmbH (“OSWE”), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya’da kurulmuştur. Şirket’in Frankfurt’ta bulunan, 242.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

Servet GYO A.Ş., Şirket’e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 12’dir. (31 Aralık 2019: 11).

**Servet GYO’nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

Şirket’in, 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 Tesis bulunmaktadır. Şirket’in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

**Deposit Outlet Center**

Deposit Outlet Center, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008’de faaliyete geçmiştir. Deposit Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan bulunmaktadır. Şirket, bu alışveriş merkezinin %100’üne sahiptir.

**Çelik Tüzün Lojistik Merkezi**

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli Sancaktepe İlçesi Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi’nin brüt alanı bodrum katta 4.930 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>’dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin %76’sına sahiptir.

**Çelik&Özer İş Merkezi**

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli Kağıthane İlçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi’nin bina içi işyeri ünite sayısı 12’dir. Bina içi alanı 12.590 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 8.434 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup>’dir. İş Merkezi’nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m<sup>2</sup>’dir. Şirket, bu iş merkezinin %57’sine sahiptir.

**Çelik&Törün İş Merkezi**

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.878 m<sup>2</sup>’dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin %60’ına sahiptir.

**Deposit Sosyal Tesis**

Deposit Sosyal Tesis, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no’lu parselde kayıtlıdır. Tesis’in bağımsız bölümlerinin toplam alanı 21.757 m<sup>2</sup> olup ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m<sup>2</sup>’dir. Şirket, bu tesisin % 49’una sahiptir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

## **2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan II, 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları’na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

Ayrıca sene sonu finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve KGK’nın 15 Nisan 2019 tarihli kararıyla onaylanarak yayımlanan TMS Taksonomisi dikkate alınarak sunulmuştur.

Şirket, 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren döneme ilişkin tam set finansal tablolarını KGK’nın finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye’de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Şirket’in durumunu gerektirdiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS’ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla sona eren finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır.

Şirket’in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

#### **TMS’ye uygunluk beyanı**

İlişikteki finansal tablolar 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

İlişikteki finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 11 Mart 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

**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 Tebliğ 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**

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

**Netleştirme/Mahsup**

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

**İşletmenin sürekliliği**

Finansal tablolar, Şirket’in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

**2.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar**

**31 Aralık 2020 tarihinden itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar;**

**TFRS 3 (Değişiklikler) İşletme Tanımı**

Bir faaliyet ve varlık grubunun ediniminin muhasebeleştirilmesi, söz konusu grubun bir işletme grubu mu yoksa sadece bir varlık grubu mu olduğuna bağlı olarak değiştiği için “işletme” tanımı önemlidir. TFRS 3 İşletme Birleşmelerin standardında yer alan “işletme” tanımı değiştirilmiştir. Söz konusu değişiklikle beraber:

- Bir işletmenin girdiler ve bir süreç içermesi gerektiği teyit edilerek; sürecin asli olması ve süreç ve girdilerin birlikte çıktılarının oluşturulmasına önemli katkıda bulunması gerektiği hususlarına açıklık getirilmiştir.
- Müşterilere sunulan mal ve hizmetler ile olağan faaliyetlerden diğer gelirler tanımına odaklanarak işletme tanımı sadeleştirilmiştir.
- Bir şirketin bir işletme mi yoksa bir varlık grubu mu edindiğine karar verme sürecini kolaylaştırmak için isteğe bağlı bir test eklenmiştir.

Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**TMS 1 ve TMS 8 (Değişiklikler) Önemlilik Tanımı**

Önemlilik tanımındaki değişiklikler (TMS 1 ve TMS 8’deki değişiklikler), “önemlilik” tanımını netleştirir ve Kavramsal Çerçeve’de kullanılan tanımı ve standartları revize eder. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Gösterge Faiz Oranı Reformu**

Bu değişiklikler işletmelerin gösterge faiz oranı reformu sonucu korunan kalemin veya korunma aracının nakit akışlarına dayanak oluşturan gösterge faiz oranının değişmeyeceği varsayımı altında korunma muhasebesinin belirli hükümlerini uygulamaya devam edebileceği konusuna açıklık getirir. Bu değişiklikler sonucunda TFRS 9 ve TMS 39’da yer alan finansal riskten korunma muhasebesi hükümlerinde dört temel konuda istisna sağlanmıştır.

Bu konular:

- İşlemlerin gerçekleşme ihtimalinin yüksek olmasına ilişkin hüküm,
- İleriye yönelik değerlendirmeler,
- Geriye dönük değerlendirmeler ve
- Ayrı olarak tanımlanabilir risk bileşenleridir.

Riskten korunma muhasebesine ilişkin diğer hükümlerde bir değişiklik olmamıştır. Bu değişiklik, 1 Ocak 2020 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar**

Söz konusu değişiklik ile Şirket COVID-19’dan dolayı yapılan kira imtiyazının kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeyi tercih edebilir. Öngörülen kolaylaştırıcı uygulama, sadece kira ödemelerinde COVID-19 salgını sebebiyle tanınan imtiyazlar için ve yalnızca aşağıdaki koşulların tamamı karşılandığında uygulanır:

- Kira ödemelerinde meydana gelen değişikliğin kiralama bedelinin revize edilmesine neden olması ve revize edilen bedelin, değişiklikten hemen önceki kiralama bedeliyle önemli ölçüde aynı olması veya bu bedelden daha düşük olması,
- Kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi ve
- Kiralamanın diğer hüküm ve koşullarında önemli ölçüde bir değişikliğin olmaması.

COVID-19’la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlar-TFRS 16’ya İlişkin Değişiklikler kiracılar tarafından, 1 Haziran 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, yukarıdaki kriterleri karşılayan tüm kira imtiyazları için kolaylaştırıcı uygulamayı tercih etmiştir. 1 Ocak 2020’den önce COVID-19 ile ilgili herhangi bir kira imtiyazı bulunmamaktadır.

**Kavramsal Çerçeve (Değişiklikler) TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler**

TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye yapılan atıflara ilişkin değişiklikler; TFRS 2, TFRS 3, TFRS 6, TFRS 14, TMS 1, TMS 8, TMS 34, TMS 37, TMS 38, TFRS Yorum 12, TFRS Yorum 19, TFRS Yorum 20, TFRS Yorum 22, TMS Yorum 32’nin ilgili paragraflarını değiştirmiştir.

Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2020 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. TFRS’lerde Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflara İlişkin Değişiklikler tarafından yapılan diğer tüm değişiklikler uygulanıyorsa erken uygulamaya izin verilir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

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

TFRS 17, tüm sigorta sözleşmelerinin tutarlı bir şekilde muhasebeleştirilmesini ve hem yatırımcılar hem de sigorta şirketleri açısından TFRS 4’ün yol açtığı karşılaştırılabilirlik sorununu çözmektedir. Yeni standarda göre, sigorta yükümlülükleri tarihi maliyet yerine güncel değerler kullanılarak muhasebeleştirilecektir. Bu bilgiler düzenli olarak güncelleneceğinden finansal tablo kullanıcılarına daha yararlı bilgiler sağlayacaktır. TFRS 17’nin yürürlük tarihi 1 Ocak 2023 tarihinde ve sonrasında başlayan raporlama dönemleri olmakla birlikte, erken uygulanmasına izin verilmektedir. TFRS 17’nin uygulanmasının Şirket’in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TMS 1’de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

**TFRS 3 (Değişiklikler) Kavramsal Çerçeve’ye Yapılan Atıflar**

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

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

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

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

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

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

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

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler 2018 – 2020**

**TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması'nda Yapılan Değişiklik**

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

**TFRS 9 Finansal Araçlar’da Yapılan Değişiklik**

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

**TMS 41 Tarımsal Faaliyetler’de Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41’in 22’nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dâhil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir. TFRS 1, TFRS 9 ve TMS 41’e yapılan değişiklikler 1 Ocak 2022 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

**2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

Yeni bir TMS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS’nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**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.

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

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

Şirket’in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının ve TFRS 9 Finansal Araçlar Standartının etkisi bulunmamaktadır.

Şirket, KGK tarafından yayımlanan “TFRS 16-Kiralama İşlemleri” standardını 01.01.2019 tarihi itibarıyla ilk kez uygulamaya başlamıştır. “TMS 17-Kiralama İşlemleri” yerine geçen anılan standardın geçiş hükümleri doğrultusunda, önceki dönem finansal tabloları ile tamamlayıcı notları yeniden düzenlenmemiştir.

TFRS 16, “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir.

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

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

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

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**i) Kiralama Tanımı**

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

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

TFRS 16'ya geçişte, Şirket, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir. Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

**ii) Kiracı Olarak**

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

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını özet finansal durum tablosunda ayrı bir satırda “kullanım hakkı varlıkları” adı altında sunmuştur. Kullanım hakkı varlıklarının defter değerleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2020 itibarıyla	1.082.597	1.082.597
31 Aralık 2020 itibarıyla	803.124	803.124

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

**a) Muhasebe politikası**

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır. Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

Şirket, yenileme opsiyonlarını içeren bazı kira sözleşmeleri için kira süresini belirlemek için kendi yargısını kullanmıştır.

Şirket'in bu tür opsiyonları uygulamak için makul ölçüde emin olup olmadığının değerlendirilmesi, kiralama süresini etkiler; dolayısıyla bu husus muhasebeleştirilen kiralama borçlarının ve kullanım hakkı varlıklarının tutarlarını önemli ölçüde etkilemektedir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**b) Geçiş**

Daha önce, Şirket, gayrimenkulünü TMS 17 uyarınca faaliyet kiralaması olarak sınıflandırmıştır. Bina 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.

- Şirket, 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 Şirket 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) Finansal tablolara etkisi**

**a) Geçiş etkisi**

Şirket, 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 Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 803.124 TL kullanım hakkı ve 776.864 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren bir yıl boyunca, Şirket bu kiralamalardan 291.151 TL değerinde amortisman gideri ve 156.192 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

**2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarıyla muhtemel yükümlülük taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirilen dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (**Not: 21**).
- b) Şirket, sabit kıymetlerini doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (**Not: 2.06.04, 2.06.05**).
- c) Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler **Not:23**’ de verilmiştir.
- d) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Şirket hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.
- e) Şirket Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı finansal tablolara yansıtmaktadır (**Not:23**).

TMS/TFRS kapsamında muhasebe politikaları, finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında işletmeler tarafından kullanılan belirli ilkeler, esaslar, gelenekler, kurallar ve uygulamalardır.

## **2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

### **2.6.1 Gelir Kaydedilmesi**

#### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;**

TFRS 15, hasılatın ne zaman ve hangi tutarda muhasebeleştirileceğini belirlemek için kapsamlı bir çerçeve oluşturmuştur ve TMS 18 Hasılat, TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri ve ilgili yorumların yerini almıştır. Yeni standart, mevcut TFRS’lerde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşteri ile yapılan sözleşmeden doğan hasılatın ve nakit akışlarının niteliği, tutarı, zamanlaması ve belirsizliğine ilişkin faydalı bilgilerin finansal tablo kullanıcılarına raporlanmasında işletmenin uygulayacağı ilkeleri düzenlemektedir. Standartın temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır. TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir. Sonradan yayınlanan TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

TFRS 15 standardının uygulamasının, Şirket'in hasılatı ve kârları veya zararları üzerinde önemli bir etkisi yoktur. Şirket, hasılatın, söz konusu hizmetin kontrolü müşteriye aktarıldığında; diğer bir ifadeyle, hizmeti yerine getirdiğinde gerçekleşmektedir.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

#### *2.6.2 Stok Değerlemesi*

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti, tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri, direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir. Stokların maliyetinin hesaplanmasında ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Şirket'in stokları, ilk madde ve malzeme, yardımcı malzemeler, işletme malzemesi, ambalaj malzemesi, yarı mamül stokları, mamul stokları, emtia ve diğer stoklardan oluşmaktadır.

#### *2.6.3 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü*

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kabul gören kriterlere uyması durumunda finansal durum tablosunda yer alan tutara, var olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün herhangi bir kısmını değiştirmenin maliyeti dahil edilir. Söz konusu tutara, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere yapılan günlük bakımlar dahil edilmez.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kullanım dışı kalmaları veya satılmaları ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağını belirlenmesi durumunda, finansal durum tablosundan çıkartılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışlarından doğan kar/zarar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosunda gösterilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı kabul edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

#### 2.6.4 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Not 11).

#### Duran Varlık Cinsi

**Tahmini**  
**Ekonomik Ömür**  
**(Yıl)**

Demirbaşlar  
Taşıtlar

4-15  
5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortisman tabii tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

*2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar*

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Not 12).

*2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü*

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır.

Değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

*2.6.7 Borçlanma Maliyetleri*

Borçlanma giderleri genel olarak oluştukları tarihte giderleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, bir varlığın elde edilmesiyle, yapımıyla veya üretimiyle doğrudan ilişkilendirilebiliyor ise aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderlerinin aktifleştirilmesi, harcamalar ile borçlanma giderleri gerçekleştiği zaman başlar, ilgili varlık kullanıma hazır hale gelene kadar devam eder. Borçlanma giderleri, varlıkların amaçlanan kullanımlarına hazır oldukları zamana kadar aktifleştirilmektedirler. Borçlanma giderleri, faiz giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir. Şirket'in özellikli varlıklarla ilgili olarak cari dönemde aktifleştirdiği borçlanma maliyeti yoktur.

*2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)*

Nihai hali 19 Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 “Finansal Araçlar” Standardı, TMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardındaki mevcut uygulamayı değiştirmektedir. TMS 39'da yer alan finansal araçların muhasebeleştirilmesi, sınıflandırılması, ölçümü ve bilanço dışı bırakılması ile ilgili uygulamalar artık TFRS 9'a taşınmaktadır. TFRS 9'un son versiyonu finansal varlıklardaki değer düşüklüğünün hesaplanması için yeni bir beklenen kredi zarar modeli'nin yanı sıra yeni genel riskten korunma muhasebesi gereklilikleri ile ilgili güncellenmiş uygulamalar da dahil olmak üzere, aşamalı olarak yayımlanan TFRS 9'un önceki versiyonlarında yayımlanan uygulamaları da içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

*(i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar*

TFRS 9 Finansal Araçlar standardına göre finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü, finansal varlığın yönetildiği iş modeline ve sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye dayalı nakit akışlarına bağlı olup olmadığına göre belirlenmektedir.

TFRS 9, finansal varlıklara ilişkin üç temel sınıflandırma kategorisini içermektedir: itfa edilmiş maliyet (İEM), gerçeğe uygun değer diğer kapsamlı gelir (GUDDKG) ve gerçeğe uygun değer kar veya zarar (GUDKZ). Standart, mevcut TMS 39 standardında yer alan, vadeye kadar elde tutulacak, krediler ve alacaklar ile satılmaya hazır finansal varlık kategorilerini ortadan kaldırmaktadır.

Yeni sınıflandırma kriterleri, kredileri, ticari alacaklar, borçlanma araçları, nakit ve nakit benzerleri ile diğer finansal varlıkların muhasebeleştirmesine ilişkin etkileri bulunmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

*(ii) Değer düşüklüğü - Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları*

TFRS 9, TMS 39'da yer alan "gerçekleşen zarar" modelini ileriye yönelik "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile değiştirmektedir. Bu kapsamda gerçekleşme olasılıklarına göre ağırlıklandırılarak belirlenecek olan ekonomik faktörlerin BKZ'leri nasıl etkilediği konusunda önemli bir değerlendirmeye ihtiyaç duyulmuştur.

Yeni değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet veya GUDDKG ile ölçülen finansal varlıklara, (özkaynağa dayalı finansal araçlara yapılan yatırımlar hariç) ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. TFRS 9 uyarınca, zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür;

- 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir; ve

- Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir.

Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir. Şirket, tüm grup şirketleri için ömür boyu BKZ ölçümünü uygulamıştır.

*2.6.9 Pay Başına Kar / ( Zarar)*

Pay başına kar, net karın ilgili dönem içinde mevcut payların ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Türkiye'de Şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz pay" yolu ile arttırabilmektedirler. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz pay ihracı, çıkarılmış paylar olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı pay adedi ortalaması, payların bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

*2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar*

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Şirket; bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

*2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar*

Şirket'in, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahmin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarda göstermektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir.

Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar dipnotlarda açıklanır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri

#### *2.6.12 İlişkili Taraflar*

Şirket’in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 28).

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı Şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir.

#### *2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler*

Gelir vergisi gideri, cari vergi gideri ile ertelenmiş vergi giderinin (veya gelirinin) toplamından oluşur.

#### *Cari vergi*

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, kar veya zarar tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Şirket’in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

*Ertelenmiş vergi*

Ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Şerefiye veya işletme birleşmeleri dışında varlık veya yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından dolayı oluşan ve hem ticari hem de mali kar veya zararı etkilemeyen geçici zamanlama farklarına ilişkin ertelenen vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmaz.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, Şirket’in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla kanunlaşmış veya önemli ölçüde kanunlaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket’in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanma ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket’in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

*Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi*

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Finansal tablolarda yer alan vergiler, cari dönem vergisi ile ertelenmiş vergilerdeki değişimi içermektedir. Şirket, dönem sonuçları üzerinden cari ve ertelenmiş vergi hesaplamaktadır.

*Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme*

Ödenecek kurumlar vergisi tutarları, peşin ödenen kurumlar vergisi tutarlarıyla ilişkili olduğu için netleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi aktif ve pasifi de aynı şekilde netleştirilmektedir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

*2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı*

Türkiye’de geçerli iş kanunları gereği emeklilik ve kıdem tazminatı karşılıkları ilişikteki finansal tablolarda gerçekleştikçe karşılık olarak ayrılmaktadır. Güncellenmiş olan TMS 19“Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı” uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

*2.6.15 Nakit Akış Tablosu*

Nakit ve nakit benzeri değerler Finansal Durum Tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket’in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket’in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket’in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

*2.6.16 Hisse senedi ihraç primleri*

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

*2.6.17 Ödenmiş sermaye*

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

*2.6.18 Temettüleri*

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Şirket’in cari yılda temettü dağıtmamıştır.

*2.6.19 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması*

Şirket Yönetimi’nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Şirket yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket’in faaliyet bölümleri olan Türkiye ve Almanya’da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

*2.6.20 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü*

31 Aralık 2020 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.

**3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kasa	53.176	57.583
Banka	3.026.930	2.266.833
- Vadesiz mevduat	3.026.930	2.266.833
Kredi Kartı Slipleri	149.850	5.000
	<b>3.229.956</b>	<b>2.329.416</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3.026.930	2.266.833
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>3.026.930</b>	<b>2.266.833</b>

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

	<b>31 Aralık 2020</b>		<b>31 Aralık 2019</b>	
	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Euro	22.102	199.080	7.981	53.079
İngiliz Sterlini	944	9.385	944	7.344
ABD Doları	131	969	1.779	10.574
Suudi Arabistan Riyali	1.800	3.495	1.800	2.850
<b>Toplam</b>		<b>212.929</b>		<b>73.847</b>

**Vadesiz Mevduat**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Türk Lirası	2.856.946	2.262.539
Euro	169.920	2.637
ABD Doları	64	1.657
<b>Toplam</b>	<b>3.026.930</b>	<b>2.266.833</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Vadeli Mevduat**

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in bankadaki mevduatları üzerinde 1.152.391 TL bloke bulunmamaktadır.

**4 - FİNANSAL VARLIKLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Varlıklar**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

**Uzun Vadeli Finansal Varlıklar**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Deks Yatırım	-	-	100	52.178.556
Oswel Real Estate Gmbh	0,94	193.795.642	-	-
Diğer menkul kıymetler	0,18	96.000	0,18	96.000
<b>Toplam</b>		<b>193.891.642</b>		<b>52.274.556</b>

**5 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	71.763	128.283
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	-	17.931.057
Uzun vadeli finansal kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8.144.607	-
- <i>İlişkili taraflara finansal kiralama işlemleri</i>	8.144.607	-
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>8.216.370</b>	<b>18.059.340</b>
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	705.101	951.204
Uzun vadeli banka kredileri	-	25.991.530
Uzun vadeli finansal kiralama	46.099.203	-
- <i>İlişkili taraflara finansal kiralama işlemleri</i>	46.099.203	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>46.804.304</b>	<b>26.942.734</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>55.020.674</b>	<b>45.002.074</b>

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>Faiz Oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli finansal kiralama kısımları	7,22	TL	8.144.607	8.144.607
Uzun vadeli finansal kiralama	7,22	TL	46.099.203	46.099.203
<b>Toplam finansal kiralama</b>				<b>54.243.810</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2019	Faiz oranı(%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	6,56	Euro	1.985.987	13.207.407
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	27,32	TL	4.723.650	4.723.650
Uzun vadeli banka kredileri	6,56	Euro	2.825.251	18.789.612
Uzun vadeli banka kredileri	27,32	TL	7.201.918	7.201.918
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>43.922.587</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	-	17.931.057
1-5 yıl	-	25.991.530
	-	<b>43.922.587</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla finansal kiralama işlemlerinin ödeme şekli aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	8.144.607	-
1-5 yıl	46.099.203	-
	<b>54.243.810</b>	-

## 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

### Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	66.395.742	34.686.904
<i>Alacak senetleri</i>	65.955.299	33.696.672
<i>Ticari alacaklar</i>	440.443	990.232
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	5.930.619	3.028.434
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(5.930.619)	(3.028.434)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 28)	6.259.679	2.257.520
<b>Toplam</b>	<b>72.655.421</b>	<b>36.944.424</b>

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>1 Ocak</b>	(3.028.434)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.676.347	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(4.578.532)	(3.028.434)
<b>Kapanış</b>	<b>(5.930.619)</b>	<b>(3.028.434)</b>

### Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	6.849.431	19.299.508
<b>Toplam</b>	<b>6.849.431</b>	<b>19.299.508</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla alacak senetleri Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	30.913.928	41.236.910
<i>Satıcılar</i>	5.071.272	4.340.942
<i>Borç Senetleri</i>	25.842.656	36.895.968
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 28)	70.902.497	12.480.973
<b>Toplam</b>	<b>101.816.425</b>	<b>53.717.883</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 28)	54.822.800	-
<i>Borç Senetleri</i>	54.822.800	-
<b>Toplam</b>	<b>54.822.800</b>	<b>-</b>

**7- DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	937.451	8.240
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	937.451	8.240
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 28)	-	62.000
<b>Toplam</b>	<b>937.451</b>	<b>70.240</b>

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	778.000	58.000
Diğer çeşitli borçlar	778.000	58.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 28)	209.105.770	1.861.676
<b>Toplam</b>	<b>209.883.770</b>	<b>1.919.676</b>

**Uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan depozito ve teminatlar	1.636.494	1.114.738
<b>Toplam</b>	<b>1.636.494</b>	<b>1.114.738</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**8- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	12.608.292	35.984.634
Verilen sipariş avansları	12.572.827	35.723.417
Gelecek aylara ait giderler	35.465	261.217
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 28)	93.127.665	-
<b>Toplam</b>	<b>105.735.957</b>	<b>35.984.634</b>

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Gelecek yıllara ait giderler	54.058	-
<b>Toplam</b>	<b>54.058</b>	<b>-</b>

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	136.572.303	19.158.463
Alınan Sipariş Avansları(*)	136.572.303	19.158.463
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler	566.445	1.000.000
<b>Toplam</b>	<b>137.138.748</b>	<b>20.158.463</b>

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Alınan Sipariş Avansları(*)	61.139.270	96.570.571
<b>Toplam</b>	<b>61.139.270</b>	<b>96.570.571</b>

(\*) 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi ve Finansşehir Flatofis Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

**9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	485.015.228	405.858.840
<b>Toplam</b>	<b>485.015.228</b>	<b>405.858.840</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 264.660.550 TL'dir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2020
Deposit Outlet Center	271.802.764	5.505.856	-	23.427.373	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	10.442	-	8.382.502	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	58.708	-	4.850.445	47.413.153
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	48.822	-	2.321.770	20.053.360
Deposit Sosyal Tesisleri	23.845.652	47.672	-	4.242.576	28.135.900
Kağıthane & Flat Ofis (*)	-	30.260.222	-	-	30.260.222
	<b>405.858.840</b>	<b>35.931.722</b>	<b>-</b>	<b>43.224.666</b>	<b>485.015.228</b>

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

	01 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2019
Deposit Outlet Center	234.900.000	29.538.929	-	7.363.835	271.802.764
Çelik&Törün İş Merkezi	39.499.864	258.741	-	10.265.051	50.023.656
Çelik&Özer İş Merkezi	36.734.000	163.954	-	5.606.046	42.504.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	71766	-	2.111.002	17.682.768
Deposit Sosyal Tesisleri	20.733.000	8.124.426	-	(5.011.774)	23.845.652
	<b>347.366.864</b>	<b>38.157.816</b>	<b>-</b>	<b>20.334.160</b>	<b>405.858.840</b>

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Rapor Tarihi	Rayiç Değeri
Deposit Outlet Center	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon )	05.01.2021	300.735.993
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon )	05.01.2021	58.416.600
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon )	05.01.2021	47.413.153
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon )	05.01.2021	20.053.360
Deposit Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon )	05.01.2021	28.135.900
			<b>454.755.006</b>

**Deposit Outlet Center**

Deposit Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 97.955 m<sup>2</sup> dir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 300.735.993 TL'dir (31 Aralık 2019: 271.802.764 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde 20.000.000 TL tutarında ipotek bulunmaktadır.

**Çelik&Törün İş Merkezi**

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 525 ada 11 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 11.488 m<sup>2</sup>, toplam alanı 30.878 m<sup>2</sup> dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 58.416.600 TL'dir (31 Aralık 2019: 50.023.656 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Çelik&Özer Endüstri Merkezi**

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 8.434 m<sup>2</sup>, toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup> dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 47.413.153 TL'dir (2019: 42.504.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Deposite Sosyal Tesisleri**

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 21.757 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam inşaat alanı 22.448 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 28.135.900 TL'dir (2019: 23.845.652 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi**

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup> dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 5 Ocak 2021 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme (Doğrudan Kapitalizasyon) yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.053.360 TL'dir (2019: 17.682.768 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**10 - STOKLAR**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	106.680.824	66.601.565
	<b>106.680.824</b>	<b>66.601.565</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

- (\*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m<sup>2</sup> tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile “hasılat paylaşımı” esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Servet GYO uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir.

Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi üzerinde; 10.000 TL ipotek bulunmaktadır.

**11- MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2020 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

**31.12.2020**

	01 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
<b>Maliyet</b>				-
Arsa (*)	-	55.443.498	-	55.443.498
Yapılmakta Olan Yatırımlar	-	4.144.506	-	4.144.506
<b>Toplam</b>	-	<b>59.588.004</b>	-	<b>59.588.004</b>

(\*) Finansal Kiralama yoluyla edinilmiştir.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019 tarihinde sona eren dönemde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

**31.12.2019**

	01 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<b>Maliyet</b>				-
Demirbaşlar	595.980	-	-	595.980
Taşıtlar	210.000	-	-	210.000
<b>Toplam</b>	<b>805.980</b>	-	-	<b>805.980</b>

	01 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<b>Birikmiş Amortisman</b>				
Demirbaşlar	(568.263)	(27.718)	-	595.981
Taşıtlar	(209.999)	-	-	209.999
<b>Toplam</b>	<b>(778.262)</b>	<b>(27.718)</b>	-	<b>(805.980)</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>27.718</b>	-	-	-

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

**12- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2020	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet (Haklar)	69.852	-	-	69.852
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(33.324)	(3.433)	-	(36.757)
<b>Toplam</b>	<b>36.528</b>	<b>(3.433)</b>	-	<b>33.095</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	01 Ocak 2019	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Maliyet (Haklar)	60.187	9.665		69.852
Birikmiş İtfa Payları (Haklar)	(29.893)	(3.431)	-	(33.324)
<b>Toplam</b>	<b>30.294</b>	<b>6.234</b>	<b>-</b>	<b>36.528</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

### 13- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

<b>Binalar</b>	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Dönem Başı</b>	<b>1.082.597</b>	<b>1.371.290</b>
Dönem Amortismanı (-)	(291.151)	(288.693)
İlave / (Azalış)	11.678	-
<b>Dönem Sonu</b>	<b>803.124</b>	<b>1.082.597</b>

### 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	56.974	75.989
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	30.591	31.591
<b>Toplam</b>	<b>87.565</b>	<b>107.580</b>

### 15 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

#### *i) Karşılıklar*

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>91.610</b>	<b>91.610</b>
-Dava Karşılığı	91.610	91.610
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>143.362</b>	<b>300.171</b>
- İzin Karşılıkları	143.362	300.171
<b>Toplam</b>	<b>234.972</b>	<b>391.781</b>

#### *ii) Koşullu Varlık ve Borçlar*

#### **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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**31 Aralık 2019**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 3.028.434 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 5 adet dava ile şirket tarafından açılan 9 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 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<b>Orjinal Tutarı</b>	<b><u>31 Aralık 2020</u> TL Karşılığı</b>	<b>Orjinal Tutarı</b>	<b><u>31 Aralık 2019</u> TL Karşılığı</b>
Teminat senetleri TL	-	-	921.459	921.459
Teminat mektupları TL	1.824.006	1.824.006	226.254	226.254
Teminat çekleri TL	-	-	290.000	290.000
<b>Toplam</b>		<b>1.824.006</b>		<b>1.437.713</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<b>Orjinal Tutarı</b>	<b><u>31 Aralık 2020</u> TL Karşılığı</b>	<b>Orjinal Tutarı</b>	<b><u>31 Aralık 2019</u> TL Karşılığı</b>
Teminat mektupları TL	10.506.000	10.506.000	3.108.500	3.108.500
İpotek TL	20.010.000	20.010.000	20.010.000	20.010.000
<b>Toplam</b>		<b>30.516.000</b>		<b>23.118.500</b>

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hâlihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
0 – 1 yıl	46.443.307	43.000.000
1 - 5 yıl	344.520.000	262.000.000
<b>Toplam</b>	<b>390.963.307</b>	<b>305.000.000</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şirket’in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Şirket tarafından verilen</b>		
<b>Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	30.516.000	23.118.500
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	-	-
<b>TOPLAM</b>	<b>30.516.000</b>	<b>23.118.500</b>

Şirket’in vermiş olduğu Diğer TRİK’lerin Şirket Özkaynakları’na oranı 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla % 0’dır. (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla % 0).

## 16 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Şirket’in dönem sonları itibarıyla Uzun Vadeli karşılıkları içerisinde yer alan Kıdem Tazminatı Karşılığı aşağıda açıklanmıştır.

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kıdem Tazminatı karşılıkları	308.995	246.337
<b>Toplam</b>	<b>308.995</b>	<b>246.337</b>

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60’ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun’dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.638 TL (31 Aralık 2019: 6.730 TL) tavanına tabidir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.638 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
İskonto oranı	%4,17	%4,61
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>01 Ocak</b>	<b>246.337</b>	<b>158.013</b>
Faiz Maliyeti	38.624	33.256
Hizmet Maliyeti	44.323	46.671
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(20.289)	8.397
Ödenen Tazminatlar	-	-
<b>31 Aralık</b>	<b>308.995</b>	<b>246.337</b>

**17 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Personelden Alacaklar	-	19.641
Devreden Katma Değer Vergisi	10.565.988	3.444.084
Personel ve iş avansları	20.036	8.437
<b>Toplam</b>	<b>10.586.024</b>	<b>3.472.162</b>

**18- DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

**Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ödenecek Vergi ve Harçlar	715.486	1.546.998
<b>Toplam</b>	<b>715.486</b>	<b>1.546.998</b>

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer uzun vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**19 - ÖZKAYNAK**

**Ödenmiş sermaye**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	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	3,60	1.873.210
Diğer	8,67	4.505.288	7,06	3.667.328
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>

**Pay senedi ihraç primleri**

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
<b>Toplam</b>	<b>2.092.708</b>	<b>2.092.708</b>

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

Şirket'in 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 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2019 yılı karı yedek akçe	146.569	146.569
<b>Toplam</b>	<b>5.345.814</b>	<b>5.345.814</b>

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

Şirket, 31 Aralık 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 14.295 TL (2019: (5.994) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirilmiştir.

**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 Şirket’in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5’inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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.

<b>Hesap Adı</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	14.295	(5.994)
<b>Toplam</b>	<b>14.295</b>	<b>(5.994)</b>

Geçmiş Yıl Karları diğer geçmiş yıl karlarından oluşmaktadır. Şirket’in dönem sonları itibarıyla Geçmiş Yıl Kar/Zararları aşağıda açıklanmıştır.

<b>Hesap Adı</b>	<b>31 Aralık 2020</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	341.226.790	298.773.728
<b>Toplam</b>	<b>341.226.790</b>	<b>298.773.728</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Kira gelirleri</b>		
Deposite Outlet Center	21.725.008	20.205.259
Çelik Törün İş Merkezi	4.106.804	3.466.904
Çelik Özer İş Merkezi	2.338.854	2.180.696
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.756.314	1.713.147
Depo site Sosyal Tesis	1.996.434	1.535.869
Kağıthane Flatofis	3.673.890	-
<b>Satış gelirleri</b>		
İşmodern Ambarlı Projesi	8.149.320	-
<b>Toplam</b>	<b>43.746.624</b>	<b>29.101.876</b>
	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Kira maliyeti</b>		
Deposite Outlet Center	(1.950.506)	(2.342.008)
Çelik Törün İş Merkezi	(316.798)	(419.600)
Çelik Özer İş Merkezi	(170.360)	(214.109)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(118.181)	(145.146)
Depo site Sosyal Tesis	(243.116)	(338.012)
Kağıthane Flatofis	(244.869)	(1.020.524)
<b>Satış maliyeti</b>		
İşmodern Ambarlı Projesi	(5.879.551)	-
<b>Toplam</b>	<b>(8.923.381)</b>	<b>(4.479.399)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>34.823.243</b>	<b>24.622.477</b>

**21 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ**

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(1.833.783)	(2.123.531)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(939.836)	(1.039.309)
Bağış ve yardım giderleri	(2.326.000)	(897.640)
Kira giderleri	(370.128)	(167.276)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.431)	(319.845)
Vergi, resim ve harç giderleri	(43.948)	(49.273)
Diğer	(36.744)	(122.472)
<b>Toplam</b>	<b>(5.553.870)</b>	<b>(4.719.346)</b>
	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>		
Reklam giderleri	(95.109)	(4.954.652)
<b>Toplam</b>	<b>(95.109)</b>	<b>(4.954.652)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**22 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Kira maliyetleri	(3.043.830)	(4.479.399)
Personel giderleri	(1.833.783)	(2.123.531)
Reklam giderleri	(95.109)	(4.954.651)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(939.836)	(1.039.309)
Bağış ve yardım giderleri	(2.326.000)	(897.640)
Kira giderleri	(370.128)	(167.276)
Amortisman ve itfa giderleri	(3.431)	(319.845)
Vergi, resim ve harç giderleri	(43.948)	(49.273)
Diğer	(36.744)	(122.472)
<b>Toplam</b>	<b>(8.692.809)</b>	<b>(14.153.396)</b>

**23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı geliri	2.624.595	2.062.036
Konusu kalmayan karşılıklar	160.910	-
Diğer gelirler	4.317.081	2.289.678
<b>Toplam</b>	<b>7.102.586</b>	<b>4.351.714</b>

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Karşılık giderleri	(3.048.373)	(3.266.127)
Ticari faaliyetlerle ilgili kur farkı giderleri	(569.668)	(6.449.680)
Diğer giderler	(43.059.272)	(1.603.561)
<b>Toplam</b>	<b>(46.677.313)</b>	<b>(11.319.368)</b>

**24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	43.224.669	45.478.299
<b>Toplam</b>	<b>43.224.669</b>	<b>45.478.299</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**25 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Finansal gelirler</b>		
Kur farkı gelirleri	9.827.768	2.354.652
Faiz gelirleri	370.184	-
<b>Toplam</b>	<b>10.197.952</b>	<b>2.354.652</b>

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Kur farkı giderleri	(19.076.299)	(5.332.627)
Faiz giderleri	(1.370.450)	(5.509.036)
<b>Toplam</b>	<b>(29.919.839)</b>	<b>(10.841.663)</b>

**26 – GELİR VERGİSİ**

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi’nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu’nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

**27 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Net dönem karı/zararı	22.575.409	44.972.113
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,4341</b>	<b>0,8648</b>

**28 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	5.596.730	374.943
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	771.480
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	263.982	769.054
Ahmet Kamil Tüzün	20.244	-
Cumhur Aydın Törün	98.197	125.892
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	83.448
Oswel Real Estate HmbH	89.099	72.936
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	168.258	22.066
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	2.798	17.694
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	20.371	20.007
<b>Toplam</b>	<b>6.259.679</b>	<b>2.257.520</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

- (\*) Mülk Gayrimenkul, Şirket’in sahip olduğu Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi ve Deposite Sosyal Tesisleri’nin işletmeciliğini yapmaktadır.

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	2.901.314
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	521.549	1.788.192
Sinpaş Holding A.Ş.	156.039	108.093
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	131.548
Avni Çelik (*)	38.039.336	2.583.864
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.313.186	2.313.185
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	-	2.352.494
Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	18.896
Ahmet Çelik	16.395.669	279.545
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	-	3.842
Oswe Real Estate GmbH	753.805	-
Simgen Yapı A.Ş.	387.596	-
Ha Real Estate GmbH	261.000	-
Hüseyin Altaş	1.808.317	-
Arı Finansal Kiralama	10.266.000	-
<b>Toplam</b>	<b>70.902.497</b>	<b>12.480.973</b>

**İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Arı Finansal Kiralama	54.822.800	-
<b>Toplam</b>	<b>54.822.800</b>	<b>-</b>

- (\*) Şirket, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi’nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.’den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Şirket’in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar; İkitelli 479 Ada 1 parselde bulunan Deposite A7 Blok’ un alımından, (Avni Çelik ve Ayşe Sibel Çelik) ve 15.11 2019 Tarihli Deks A.Ş. hisse Devrinden, (Avni Çelik ve Ahmet Çelik) kaynaklanan bakiyeleri ihtiva etmektedir.

**İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Deks Yatırım A.Ş. (*)	-	62.000
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>62.000</b>

- (\*) Şirketimiz ve Deks Yatırım tarafından Şirket olarak dışarıdan alınan bazı hizmetlerin (YMM, bağımsız denetim, hukuk vb.) bedelleri öncelikle Şirketimiz tarafından karşı tarafa ödenmekte ve ardından Deks Yatırım payına düşen tutarlar Şirketimiz tarafından Deks Yatırım’a yansıtılmaktadır. Deks Yatırım’ın ilgili “İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar” tutarı, Şirketimize ödemesine kadar olan dönemde, Şirketimizin Deks Yatırım’dan alacağı olarak raporlanmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

**İlişkili taraflara diğer borçlar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Avni Çelik	3.116.342	1.038.005
Ahmet Çelik	123.562	97.068
Ayşe Sibel Çelik	417.241	415.203
Şenay Çelik	104.310	103.800
Berrin Çelik Ercivelek	208.621	207.600
HA Real Estate GMBH	234.173	-
Hüseyin Altaş	869.652	-
Oswe Real Estate GmbH	204.031.869	-
<b>Toplam</b>	<b>209.105.770</b>	<b>1.861.676</b>

İlişkili taraflara olan 1.861.676 TL borç tutarı 2019 yılı içerisinde dağıtılan 2018 yılına ait kar payı tutarlarıdır. 1.022.203 TL ise Deksa A.Ş. birleşmesinden kaynaklanan “ortaklardan alınan artırıma ilişkin sermaye avans”larından kaynaklanmaktadır.

**Kısa vadeli borçlanmalar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Arı Finansal Kiralama	8.144.607	-
<b>Toplam</b>	<b>8.144.607</b>	<b>-</b>

**Uzun vadeli borçlanmalar**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Arı Finansal Kiralama	46.099.203	-
<b>Toplam</b>	<b>46.099.203</b>	<b>-</b>

**İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Ayşe Sibel Çelik	7	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	501.231	-
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	46.840	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	14.000.000	-
Hüseyin Altaş	14.304.545	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	54.395	-
Arı Finansal Kiralama	64.220.647	-
<b>Toplam</b>	<b>93.127.665</b>	<b>-</b>

**İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler**

	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	48.074	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	518.371	-
Arı Finansal Kiralama	-	1.000.000
<b>Toplam</b>	<b>566.445</b>	<b>1.000.000</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	654.334	4.322.650
Mülk Gayrimenkul	4.133.983	1.842.359
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.736.688	1.341.926
Avni Çelik		615.000
Ahmet Çelik	-	279.545
Ayşe Sibel Çelik	2	227.912
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	68.929	196.752
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	146.611	177.007
Sinpaş Holding A.Ş.	40.632	80.507
Sinpaş İş Modern E-H Blok Yöneticiliği	-	791
Oswe Real Estate GMBH	71.913	-
<b>Toplam</b>	<b>6.853.092</b>	<b>9.084.449</b>

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Mülk Gayrimenkul	35.412.759	32.783.957
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	128.440	21.193.185
Deks Yatırım A.Ş.	230.528	478.870
Oswe Real Estate GMBH	80.534	62.723
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	295.455	20.222
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	68.941	18.817
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	15.664	644
<b>Toplam</b>	<b>36.232.321</b>	<b>54.558.418</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

	<b>01.01.2020</b>	<b>01.01.2019</b>
	<b>31.12.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.668.688	1.197.787
<b>Toplam</b>	<b>1.668.688</b>	<b>1.197.787</b>

**29 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

- kredi riski,
- likidite riski
- piyasa riski
- döviz kuru riski
- operasyonel risk

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Kredi riski**

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememe olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

**FİNANSAL ARAÇ TÜRLERİ İTİBARIYLA MARUZ KALINAN KREDİ TÜRLERİ**

	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Sipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2020	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>6.259.679</b>	<b>73.245.173</b>	<b>-</b>	<b>937.451</b>	<b>6,7</b>	<b>3.176.780</b>	<b>3</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.824.006	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri</b>	6.259.679	73.245.173	-	937.451	6,7	3.176.780	3
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	5.930.619	-	-	6	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(5.930.619)	-	-	6	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
31 Aralık 2019	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.257.520</b>	<b>53.986.412</b>	<b>62.000</b>	<b>8.240</b>	<b>6,7</b>	<b>2.271.833</b>	<b>3</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.437.713	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri</b>	2.257.520	53.986.412	62.000	8.240	<b>6,7</b>	2.271.833	<b>3</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	3.028.434	-	-	<b>6</b>	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(3.028.434)	-	-	<b>6</b>	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Likidite riski**

Likidite riski, Şirket’un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır. Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

**31 Aralık 2020**

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme	3 Aydan		
		Uyarınca Nakit Çıkışlar	Kısa Kısa (I)	3-12 Ay Kısa (I)	1-5 Yıl Arası (II)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>423.180.163</b>	<b>433.360.851</b>	<b>313.488.136</b>	<b>6.779.822</b>	<b>113.092.892</b>
Finansal Kiralama	54.243.810	63.319.390	1.770.000	6.726.000	54.823.390
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	776.864	1.881.972	17.941	53.822	1.810.208
Ticari Borçlar	156.639.225	156.639.225	101.816.425	-	54.822.800
Diğer Borçlar	211.520.264	211.520.264	209.883.770	-	1.636.494

**31 Aralık 2019**

Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme	3 Aydan		
		Uyarınca Nakit Çıkışlar	Kısa Kısa (I)	3-12 Ay Kısa (I)	1-5 Yıl Arası (II)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>101.754.371</b>	<b>112.630.002</b>	<b>59.080.968</b>	<b>15.670.289</b>	<b>37.878.745</b>
Banka Kredileri	43.922.587	54.197.361	3.411.339	15.574.077	35.211.945
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.079.487	1.680.344	32.070	96.212	1.552.062
Ticari Borçlar	53.717.883	53.717.883	53.717.883	-	-
Diğer Borçlar	3.034.414	3.034.414	1.919.676	-	1.114.738

**Piyasa riski**

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket’in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

**Döviz kuru riski**

Şirket, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle sıfıra 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şirket başlıca Avro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.Şirket’in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket’in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

**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 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket’in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	15.902	1.781	944	1.800	126.530
Ticari alacaklar	10.966	-	-	-	72.929
Diğer	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>26.867</b>	<b>1.781</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>199.459</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Ticari Borçlar	(1.770)	-	-	-	(11.778)
Finansal yükümlülükler	(1.717.593)	-	-	-	(11.423.021)
Diğer borçlar	(36.602)	-	-	-	(243.426)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	(2.946.630)	-	-	-	(19.596.855)
Parasal Olmayan Diğer Yük.	-	(29.329)	-	-	(174.219)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(4.702.594)</b>	<b>(29.330)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(31.449.299)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(4.675.727)</b>	<b>(27.549)</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(31.249.841)</b>

Aşağıdaki tablo, Şirket’in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10’luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları’nın ve Avro’nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır. 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

31 Aralık 2019	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	(16.365)	16.365	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(16.365)</b>	<b>16.365</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.109.639)	3.109.639	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(3.109.639)</b>	<b>3.109.639</b>	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	734	(734)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>GBP Net Etki</b>	<b>734</b>	<b>(734)</b>	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	285	(285)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>SAR net Etki</b>	<b>285</b>	<b>(285)</b>	-	-

**Faiz oranı riski**

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in finansal yükümlülükleri, Şirket’i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket’in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**Sermaye yönetimi**

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket’in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak, hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Toplam Borçlar	622.805.199	220.776.101
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(3.229.956)	(2.329.416)
<b>Net Borç</b>	<b>619.575.243</b>	<b>218.446.685</b>
Özkaynaklar	423.255.016	403.178.369
Toplam Kaynaklar	1.042.830.259	621.625.054
<b>Net Borç / Toplam Kaynaklar Oranı</b>	<b>59%</b>	<b>35%</b>

Sermayeyi yönetirken Şirket’in hedefleri ortaklarına getiri, diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket’in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

**Operasyonel risk**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket’in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Şirket’in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

### **30 - FİNANSAL ARAÇLAR**

#### **Finansal varlıklar**

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

#### **Finansal yükümlülükler**

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

#### ***Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma***

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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.

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

<b>31 Aralık 2020</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	485.015.228	-	485.015.228
<b>Toplam</b>	-	<b>485.015.228</b>	-	<b>485.015.228</b>

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	405.858.840	-	405.858.840
<b>Toplam</b>	-	<b>405.858.840</b>	-	<b>405.858.840</b>

### **31 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

- Şirketimizin Almanya'daki iştiraki Oswe Real Estate GMBH'a (Oswe) ait gayrimenkullerin kısmen satışının tamamlanmış olduğu ve
  - Buna göre daha önce Oswe'nin hissedarı olan Deko Yatırım A.Ş.'nin (Deko) diğer hissedarları ile imzalanan 15.11.2019 tarihli hisse devir sözleşmeleri uyarınca, Oswe'nin başlangıçtaki ortaklık yapısını tekrar tesis edecek şekilde, Şirketimize ait Oswe hisselerinin bir kısmının yeni kurulacak bir şirkete ve yeni kurulacak şirketin hisselerinin de Deko'nun diğer hissedarlarına devredilmesi gerektiği dikkate alınarak;
    1. Paylarının tamamı Şirketimize ait olan Doğu İstanbul Gayrimenkul Yatırım A.Ş. unvanlı ve 3.000.000 TL sermayeli bir şirket kurulmasına,
    2. Oswe'nin sermayesinin %21,35'ine denk gelen 426.978 adet hissenin 2.963.863,64 TL bedelle Doğu İstanbul Yatırım A.Ş.'ye devredilmesine,
    3. Doğu İstanbul Yatırım A.Ş.'nin paylarının tamamının nominal değeri olan 3.000.000 TL bedelle Deko'nun diğer hissedarlarına devredilmesine,
    4. Böylece başlangıçta Oswe'nin %72,65 oranındaki paylarına Deko üzerinden sahip olan Şirketimizin, aynı paylara bu sefer doğrudan sahip olmasına, diğer yandan başlangıçta Oswe'nin 21,35% oranındaki paylarına Deko üzerinden sahip olan diğer hissedarların aynı paylara bu sefer Doğu İstanbul Yatırım A.Ş. üzerinden sahip olmasına karar verilmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

---

**32 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

31 Aralık 2020 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 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.229.956	2.329.416
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	591.696.052	472.460.405
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	193.891.642	52.274.556
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	62.000
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>257.242.565</b>	<b>96.828.093</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>1.046.060.215</b>	<b>623.954.470</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	-	43.922.587
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	54.243.810	-
<b>H</b>	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	423.255.016	403.178.369
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>568.561.389</b>	<b>176.853.514</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>1.046.060.215</b>	<b>623.954.470</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.026.930	2.266.833
<b>A3</b>	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	30.516.000	23.118.500
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
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)	%56,56	%75,52	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%18,84	%8,75	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	%12,82	%10,89	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)	%0,29	%0,37	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10