

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.Ş.

**1 OCAK – 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-36
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	12
NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR.....	13
NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR.....	14
NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	15
NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	16
NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	16
NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	16
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	17
NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	17
NOT 12 - STOKLAR.....	18
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	18
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	18
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	20
NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	21
NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	22
NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	24
NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	24
NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	24
NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	25
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ	25
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	25
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ	26
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	26
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	28
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	31
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	32
NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	32

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Not Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.399.825	2.329.416
Ticari Alacaklar	6	43.418.011	36.944.424
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	2.627.585	2.257.520
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	40.790.426	34.686.904
Diğer Alacaklar	7	113.054	70.240
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25	-	62.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	113.054	8.240
Peşin ödenmiş giderler	8	37.889.812	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	9	4.184.502	3.472.162
ARA TOPLAM		89.005.204	78.800.876
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		89.005.204	78.800.876
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	6	18.824.091	19.299.508
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	18.824.091	19.299.508
Stoklar	12	73.668.357	66.601.565
Finansal Yatırımlar	4	52.274.556	52.274.556
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	407.473.551	405.858.840
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.272.895	1.082.597
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		35.669	36.528
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		35.669	36.528
Peşin ödenmiş giderler	8	45.849	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		553.594.968	545.153.594
TOPLAM VARLIKLAR		642.600.172	623.954.470

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

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

KAYNAKLAR	Not Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem 31 Mart 2020	Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	13.004.152	17.931.057
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	170.699	128.283
Ticari Borçlar	6	54.096.906	53.717.883
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	12.849.819	13.439.580
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	41.247.087	40.278.303
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	133.294	107.580
Diğer Borçlar	7	1.864.676	1.919.676
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	1.861.676	1.861.676
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	3.000	58.000
Ertelenmiş gelirler	16	57.106.590	20.158.463
- İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler	16,25	16.804.320	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler	16	40.302.270	20.158.463
Kısa vadeli Karşılıklar	14	232.345	391.781
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	140.735	300.171
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	91.610	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	926.296	1.546.998
ARA TOPLAM		127.534.958	95.901.721
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		127.534.958	95.901.721
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	18.844.498	25.991.530
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	5	1.090.952	951.204
Diğer Borçlar	7	1.178.698	1.114.738
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.178.698	1.114.738
Ertelenmiş Gelirler	16	90.724.192	96.570.571
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		112.096.660	124.874.380
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		402.968.554	403.178.369
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	17	24.614	(5.994)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17	343.745.841	298.773.728
Net Dönem Karı / (Zararı)	24	(240.423)	44.972.113
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		402.968.554	403.178.369
TOPLAM KAYNAKLAR		642.600.172	623.954.470

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

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

	Not Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 1 Ocak 2020 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak 2019 31 Mart 2019
Hasılat	18	7.980.632	6.626.255
Satışların Maliyeti (-)	18	(491.192)	(1.006.443)
Brüt Kar		7.489.440	5.619.812
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(1.490.237)	(1.084.413)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(36.624)	(4.067.091)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	850.239	1.062.826
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	(4.330.010)	(2.721.650)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		2.482.808	(1.190.516)
Finansman gelirleri	22	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(2.723.231)	(4.193.441)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(240.423)	(5.383.957)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(240.423)	(5.383.957)
DÖNEM ZARARI		(240.423)	(5.383.957)
Pay Başına Kazanç		(0,0046)	(0,1035)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	(0,0046)	(0,1035)
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		30.608	2.450
DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER		30.608	2.450
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(209.815)	(5.381.507)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	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 Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2019	52.000.000	2.092.708	(24.423)	5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228
Transfer	-	-	-	-	28.402.476	(28.402.476)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	2.450	-	-	(5.383.957)	(5.381.507)
31 Mart 2019	52.000.000	2.092.708	(21.973)	5.199.245	301.702.698	(5.383.957)	355.588.721

	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 Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2020	52.000.000	2.092.708	(5.994)	5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369
Transfer	-	-	-	-	44.972.113	(44.972.113)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	30.608	-	-	(240.423)	(209.815)
31 Mart 2020	52.000.000	2.092.708	24.614	5.345.814	343.745.841	(240.423)	402.968.554

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		1 Ocak 2020	1 Ocak 2019
		31 Mart 2020	31 Mart 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		17.808.004	5.121.053
Dönem karı		(240.423)	(5.383.957)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		6.315.293	5.210.023
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		466.829	3.428.510
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	-	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	466.829	3.428.510
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.577.928	(3.465)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	858	698
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		2.269.678	1.784.280
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		11.733.134	5.294.987
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	(755.154)	1.126.406
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7	(91.677)	(9.859.574)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	12	(7.066.792)	(6.487.095)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	(9.882.987)	(11.945.220)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6	379.023	22.036.905
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16	(1.951.027)	(2.763.812)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16	31.101.748	13.187.377
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		17.808.004	5.121.053
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.614.711)	(4.090.576)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(1.614.711)	(4.020.141)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit çıkış/girişi		-	(70.435)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(15.122.884)	5.060.644
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5	4.812.008	8.489.154
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5	(19.345.375)	-
Ödenen faizler		(466.829)	(3.428.510)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(122.688)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki artış/azalış		1.070.409	6.091.121
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		1.070.409	6.091.121
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.329.416	2.747.778
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.399.825	8.838.899

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 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 iştirak etmektir.

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

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %8,66'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 etmektir.

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

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Deks Yatırım'ın personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 242.000 m² arsa üzerinde 291.000 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m² 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 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'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 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. 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 m²'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 7.282 m² olup 18 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 15.166 m² inşaat alanına sahiptir. Şirket, bu tesisin %49'una sahiptir.

NOT 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 hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet bireysel finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

Şirket’in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 9 Haziran 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

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.

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

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve 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. 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 ilişkide 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 Mart 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihinde başlayan hesap döneminde TFRS 9 Finansal Araçlar Standardını uygulamıştır.

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

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

TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayırımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralaayanlar 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir 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.

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 içermektedir.

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 Mart 2020 itibarıyla	1.272.895	1.272.895

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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.

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.

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

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 Mart 2020 tarihi itibarıyla 1.272.895 TL kullanım hakkı ve 1.261.651 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Mart 2020 tarihinde sona eren altı ay boyunca, Şirket bu kiralamalardan 86.755 TL değerinde amortisman gideri ve 27.800 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Şirket yeni standart, değişiklik ve yorumların etkilerini değerlendirmiş olup finansal tablolar üzerinde önemli etkilerinin olmadığı sonucuna varmıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	50.299	57.583
Banka	3.341.526	2.266.833
- Vadesiz mevduat	3.341.526	2.266.833
Kredi Kartı Slipleri	8.000	5.000
	3.399.825	2.329.416

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	3.341.526	2.266.833
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	3.341.526	2.266.833

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	295.288	2.130.493	7.981	53.079
İngiliz Sterlini	944	7.605	944	7.344
ABD Doları	1.780	11.598	1.779	10.574
Suudi Arabistan Riyali	1.800	2.829	1.800	2.850
Toplam		2.152.525		73.847

Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Türk Lirası	1.210.327	2.262.539
Euro	2.120.404	2.637
ABD Doları	10.795	1.657
Toplam	3.341.526	2.266.833

Vadeli Mevduat

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Deks Yatırım	100	52.178.556	100	52.178.556
Diğer menkul kıymetler	0,18	96.000	0,18	96.000
Toplam		52.274.556		52.274.556

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	170.699	128.283
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	13.004.152	17.931.057
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	13.174.851	18.059.340
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	1.090.952	951.204
Uzun vadeli banka kredileri	18.844.498	25.991.530
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	19.935.450	26.942.734
Toplam finansal borçlanmalar	33.110.301	45.002.074

31 Mart 2020	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	4,41- 5,97	Euro	1.802.377	13.004.152
Uzun vadeli banka kredileri	4,41- 5,97	Euro	2.611.850	18.844.498
Toplam banka kredileri				31.848.650

31 Aralık 2019	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal 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
Toplam banka kredileri				43.922.587

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	13.004.152	17.931.057
1-5 yıl	18.844.498	25.991.530
	31.848.650	43.922.587

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	40.790.426	34.686.904
<i>Alacak senetleri</i>	40.158.163	33.696.672
<i>Ticari alacaklar</i>	632.263	990.232
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	6.738.877	3.028.434
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(6.738.877)	(3.028.434)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.627.585	2.257.520
Toplam	43.418.011	36.944.424

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak	(3.028.434)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(3.710.443)	(3.028.434)
31 Mart	(6.738.877)	(3.028.434)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	18.824.091	19.299.508
Toplam	18.824.091	19.299.508

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	41.247.087	40.278.303
<i>Satıcılar</i>	7.313.972	3.382.335
<i>Borç Senetleri</i>	33.933.115	36.895.968
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	12.849.819	13.439.580
Toplam	54.096.906	53.717.883

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	113.054	8.240
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>113.054</i>	<i>8.240</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	62.000
Toplam	113.054	70.240

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.000	58.000
Diğer çeşitli borçlar	3.000	58.000
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	1.861.676	1.861.676
Toplam	1.864.676	1.919.676

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	1.178.698	1.114.738
Toplam	1.178.698	1.114.738

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Verilen sipariş avansları	37.674.460	35.723.417
Gelecek aylara ait giderler	215.352	261.217
Toplam	37.889.812	35.984.634

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler	45.849	-
Toplam	45.849	-

NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

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

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

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

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Personelden Alacaklar	22.198	19.641
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	4.143.028	3.444.084
Personel ve iş avansları	19.276	8.437
Toplam	4.184.502	3.472.162

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	407.473.551	405.858.840
Toplam	407.473.551	405.858.840

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

	01 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2020
Deposite Outlet Center	271.802.764	1.593.091	-	-	273.395.855
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	-	-	-	50.023.656
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	-	-	-	42.504.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	1.216	-	-	17.683.984
Deposite Sosyal Tesisleri	23.845.652	20.404	-	-	23.866.056
Toplam	405.858.840	1.614.710	-	-	407.473.551

	01 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2019
Deposite 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	71.766	-	2.111.002	17.682.768
Deposite Sosyal Tesisleri	20.733.000	8.124.426	-	(5.011.774)	23.845.652
Toplam	347.366.864	38.157.816	-	20.334.160	405.858.840

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	1.082.597
Artışlar / (Azalışlar)	277.053
Dönem Amortismanı (-)	(86.755)
31 Mart 2020 itibarıyla bakiye	1.272.895

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

	Binalar
1 Ocak 2019 itibariyle bakiye	1.371.290
Dönem Amortismanı (-)	(288.693)
31 Aralık 2019 itibariyle bakiye	1.082.597

NOT 12 - STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	73.668.357	66.601.565
	73.668.357	66.601.565

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	104.677	75.989
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	28.617	31.591
Toplam	133.294	107.580

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

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

Hesap Adı	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	91.610	91.610
-Dava Karşılığı	91.610	91.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	140.735	300.171
- İzin Karşılıkları	140.735	300.171
Toplam	232.345	391.781

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

31 Mart 2020

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 6.738.877 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

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

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

Ayrıca 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 13 adet dava bulunmakta olup ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

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 bulunmakta olup ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat senetleri TL	200.000	200.000	921.459	921.459
Teminat mektupları TL	261.504	261.504	226.254	226.254
Teminat çekleri TL	490.000	490.000	290.000	290.000
Teminat çekleri USD	-	-	-	-
Teminat mektupları USD	-	-	-	-
Toplam		951.504		1.437.713

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	3.108.500	3.108.500	3.108.500	3.108.500
Toplam		3.108.500		3.108.500

31 Mart 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:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
0 – 1 yıl	46.000.000	43.000.000
1 - 5 yıl	273.000.000	262.000.000
Toplam	319.000.000	305.000.000

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

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

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.108.500	3.108.500
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	-	-
	3.108.500	3.108.500

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

NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı karşılıkları	258.320	246.337
Toplam	258.320	246.337

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 tazminatlarının ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.730 TL (31 Aralık 2019: 6.730 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı	%4,17	%4,61
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100

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

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
01 Ocak	246.337	158.013
Faiz Maliyeti	8.072	40.945
Hizmet Maliyeti	46.500	33.628
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(30.608)	(2.450)
Ödeme (-)	(11.981)	-
31 Mart	258.320	230.136

NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	40.302.270	20.158.463
Alınan Sipariş Avansları(*)	40.302.270	20.158.463
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (**)	16.804.320	-
Toplam	57.106.590	20.158.463

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan Sipariş Avansları(*)	90.724.192	96.570.571
Toplam	90.724.192	96.570.571

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**)Şirket'in İştiraki olan Oswe Real Estate GMBH' ne satış vaadi ile satmış olduğu taşınmazlar için gelen avans ödemesidir.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve harçlar	926.296	1.546.998
Toplam	926.296	1.546.998

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Mart 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	3,60	1.873.210	3,60	1.873.210
Diğer	7,05	3.667.328	7,05	3.667.328
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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 Mart 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
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
Toplam	5.345.814	5.345.814

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 24.614 TL (2019: (5.994) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın 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 gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Kira gelirleri		
Deposite Outlet Center	6.015.917	4.885.869
Çelik Törün İş Merkezi	859.285	801.077
Çelik Özer İş Merkezi	626.435	511.022
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	478.995	428.287
	7.980.632	6.626.255
Kira maliyeti		
Deposite Outlet Center	(363.441)	(800.635)
Çelik Törün İş Merkezi	(45.903)	(130.365)
Çelik Özer İş Merkezi	(41.806)	(39.218)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(40.042)	(36.225)
Toplam	(491.192)	(1.006.443)
Brüt Kar	7.489.440	5.619.812

NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(552.781)	(408.826)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(412.903)	(189.613)
Bağış ve yardım giderleri	(416.000)	(241.000)
Kira giderleri	(87.088)	(141.269)
Amortisman ve itfa giderleri	(857)	(54.240)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.393)	(14.146)
Diğer	(15.215)	(35.319)
Toplam	(1.490.237)	(1.084.413)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Reklam giderleri	(36.624)	(4.067.091)
Toplam	(36.624)	(4.067.091)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Bağış ve yardım giderleri	(416.000)	(241.000)
Personel giderleri	(552.781)	(408.826)
Kira maliyeti	(491.192)	(1.006.443)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(412.903)	(189.613)
Kira giderleri	(87.088)	(141.269)
Amortisman ve itfa giderleri	(857)	(54.240)
Reklam giderleri	(36.624)	(4.067.091)
Vergi, resim ve harç giderleri	(5.393)	(14.146)
Diğer	(15.215)	(35.319)
Toplam	(2.018.053)	(6.157.947)

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar	159.436	-
Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç)	7.223	909.354
Diğer gelirler	683.580	153.472
Toplam	850.239	1.062.826
	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı giderleri (Ticari Alacak Borç)	(20.499)	(2.693.634)
Karşılık giderleri	(3.725.381)	(28.016)
Diğer giderler	(584.130)	-
Toplam	(4.330.010)	(2.721.650)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri bulunmamaktadır.

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

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	(2.256.402)	(764.931)
Faiz giderleri	(466.829)	(3.428.510)
Toplam	(2.723.231)	(4.193.441)

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Net dönem karı/zararı	(240.423)	(5.383.957)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,0046)	(0,1035)

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.03.2020	31.12.2019
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	943.834	374.943
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	135.450	771.480
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	769.055	769.054
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	224.228	-
Ayşe Sibel Çelik	6	-
Cumhur Aydın Törün	125.892	125.892
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	83.448	83.448
Osw Real Estate HmbH	110.023	72.936
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	172.414	22.066
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	17.694	17.694
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	20.007	20.007
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.534	-
Toplam	2.627.585	2.257.520

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.03.2020	31.12.2019
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	1.280.039	958.607
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	1.500.313	2.901.314
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.881.268	1.788.192
Sinpaş Holding A.Ş.	127.286	108.093
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	75.517	131.548
Avni Çelik (*)	2.583.864	2.583.864
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.313.185	2.313.185
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	2.367.588	2.352.494
Ercivelek Avukatlık Bürosu	22.167	18.896
Ahmet Çelik	279.545	279.545
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	3.842	3.842
Oswe Real Estate GmbH	154.205	-
Ha Real Estate GmbH	261.000	-
Toplam	12.849.819	13.439.580

(**) Şirket, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31.03.2020	31.12.2019
Deks Yatırım A.Ş. (*)	-	62.000
Toplam	-	62.000

(*) Şirketimiz ve Deks Yatırım tarafından grup 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.

İlişkili taraflara diğer borçlar

	31.03.2020	31.12.2019
Avni Çelik	1.038.005	1.038.005
Ahmet Çelik	97.068	97.068
Ayşe Sibel Çelik	415.203	415.203
Şenay Çelik	103.800	103.800
Berrin Çelik Ercivelek	207.600	207.600
Toplam	1.861.676	1.861.676

İlişkili taraflara olan 1.861.676 TL borç tutarı 2019 yılı içerisinde dağıtılan 2018 yılına ait kar payı tutarlarıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler

	31.03.2020	31.12.2019
Oswel Real Estate GmbH	16.804.320	-
Toplam	16.804.320	-

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31.03.2020	31.03.2019
Mülk Gayrimenkul	7.976.933	9.905.809
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	113.132	-
Deks Yatırım A.Ş.	189.063	30.767
Oswel Real Estate GMBH	15.156	13.299
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	150.309	1.521
Sinpaş GYO	21.673	12.288
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	219
Simgen Yapı	-	193.185
Toplam	8.466.266	10.157.088

İlişkili taraflardan alışlar

	31.03.2020	31.03.2019
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	175.868	3.910.728
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	293.279	-
Mülk Gayrimenkul	278.294	682.014
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	271.208	339.043
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	52.605	58.012
Sinpaş Holding A.Ş.	16.261	13.141
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	125.026	11.550
Oswel Real Estate GmbH	4.383	-
Toplam	1.216.924	5.014.488

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Üst yönetime sağlanan faydalar	240.485	214.050
Toplam	240.485	214.050

NOT 26 - 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:

- döviz kuru riski,

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 sığa 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 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket başlıca Euro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Aşağıdaki tablo 31 Mart 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
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	295.288	1.780	944	1.800	2.152.830
Ticari alacaklar	15.249	-	-	-	110.023
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	310.537	1.780	944	1.800	2.262.853
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	(21.373)				(154.205)
Finansal yükümlülükler	(1.458.785)	-	-	-	(10.525.134)
Diğer borçlar	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	-	(29.329)	-	-	(191.107)
Finansal yükümlülükler	(2.894.878)	-	-	-	(20.886.548)
Toplam Yükümlülükler	(4.375.036)	(29.329)	-	-	(31.756.994)
Net bilanço pozisyonu	(4.064.499)	(27.549)	944	1.800	(29.494.141)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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	Suudi Arabistan Riyali	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	15.902	1.781	944	1.800	126.530
Ticari alacaklar	10.966	-	-	-	72.929
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	26.867	1.781	944	1.800	199.459
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	(1.770)				(11.178)
Finansal yükümlülükler	(1.717.593)	-	-	-	(11.423.021)
Diğer borçlar	(36.602)	-	-	-	(243.426)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(2.946.630)	-	-	-	(19.596.855)
Diğer borçlar	-	(29.329)	-	-	(174.219)
Toplam yükümlülükler	(4.702.594)	(29.330)	-	-	(31.449.299)
Net bilanço pozisyonu	(4.675.727)	(27.549)	944	1.800	(31.249.841)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Euro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Euro'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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 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	(17.951)	17.951	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(17.951)	17.951	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde				
Euro net varlık/yükümlülüğü	(2.932.537)	2.932.537	-	-
Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Euro Net Etki	(2.932.537)	2.932.537	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	761	(761)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	761	(761)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	312	(312)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR Net Etki	312	(312)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(16.365)	16.365	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde				
Euro net varlık/yükümlülüğü	(3.109.639)	3.109.639	-	-
Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Euro Net Etki	(3.109.639)	3.109.639	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	734	(734)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	734	(734)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	285	(285)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	285	(285)	-	-

Faiz oranı riski

31 Mart 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.

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI**Finansal varlıklar**

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

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

31 Mart 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	407.553.894	-	407.553.894
Toplam	-	407.553.894	-	407.553.894

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

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

22.01.2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereğince; Şirketimizin, 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. Söz konusu duruma ilişkin 21.04.2020 tarihinde KAP'ta açıklama yapılmıştır.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.399.825	2.329.416
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	481.141.908	472.460.405
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	52.274.556	52.274.556
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	62.000	62.000
Diğer varlıklar		105.783.883	96.828.093
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	642.662.172	623.954.470
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	31.848.650	43.922.587
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	402.968.554	403.178.369
Diğer kaynaklar		207.844.968	176.853.514
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	642.662.172	623.954.470
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.399.825	2.329.416
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.108.500	3.108.500
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%74,87	%75,72	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,13	%8,38	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	%7,90	%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)	%0,53	%0,37	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10