

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
DİPNOTLARI**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-40</b>
NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8
NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	16
NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	19
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	20
NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR.....	20
NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	21
NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	22
NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	23
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	23
NOT 11 - STOKLAR .....	24
NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....	24
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	24
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	25
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR .....	26
NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER .....	27
NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR .....	28
NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	28
NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	30
NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	31
NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	31
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ .....	32
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	32
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ .....	33
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	33
NOT 26 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	35
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	38
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	39
NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	39

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari Dönem 30.09.2019	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>79.618.310</b>	<b>81.820.390</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4 2.360.000	4.136.799
Finansal yatırımlar	5 -	
Ticari alacaklar	7 39.083.949	41.441.410
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25 6.005.650	1.847.498
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 33.078.299	39.593.912
Diğer alacaklar	8 493.065	2.468.684
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	62.000	76.384
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	431.065	2.392.300
Peşin ödenmiş giderler	9 34.271.007	30.058.970
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23 -	-
Diğer dönen varlıklar	16 3.410.289	3.714.527
<b>Duran varlıklar</b>	<b>943.652.374</b>	<b>901.162.147</b>
Ticari alacaklar	7 26.301.961	23.876.862
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7 26.301.961	23.876.862
Finansal yatırımlar	5 96.000	96.000
Stoklar	11 55.679.928	39.210.164
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10 860.218.674	836.237.664
Maddi duran varlıklar	179.901	221.554
Kullanım Hakkı Varlıkları	1.145.935	-
Maddi olmayan duran varlıklar	29.975	32.654
Peşin ödenmiş giderler	9 -	1.487.249
Ertelenmiş vergi varlığı	23 -	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.023.270.684</b>	<b>982.982.537</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI

## 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari Dönem 30.09.2019	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>115.177.310</b>	<b>164.516.011</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	40.632.615	72.249.265
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	6	347.528	-
Ticari borçlar	7	33.818.737	19.079.539
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	11.975.338	6.424.375
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	21.843.399	12.655.164
Diğer borçlar	8	6.675.011	60.681.787
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		6.513.586	25.729.307
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		161.425	34.952.480
Ertelenmiş Gelirler		22.377.319	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	104.538	91.544
Kısa vadeli karşılıklar	15	1.377.802	2.753.545
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	15	281.550	226.029
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	1.096.252	2.527.516
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	9.843.760	9.660.331
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>408.481.895</b>	<b>323.733.956</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	222.002.118	164.164.843
Uzun vadeli kiralama işlemleri	6	849.142	-
Ticari borçlar	7	-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar	8	26.943.099	803.776
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)		26.943.099	803.776
Uzun Vadeli Karşılıklar		219.510	158.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	15	219.510	158.013
Ertelenmiş gelirler	16	91.180.485	94.078.294
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	67.287.541	64.529.030
<b>Özkaynaklar</b>		<b>499.611.479</b>	<b>494.732.570</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>452.436.743</b>	<b>447.794.590</b>
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(1.652)	(24.423)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	18	(1.652)	(24.423)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		50.762.593	46.189.987
- Yabancı para çevrim farkları		50.762.593	46.189.987
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	5.346.534	5.199.245
Geçmiş yıl karları		342.189.784	293.291.207
Net dönem karı		46.776	49.045.866
Kontrol gücü olmayan paylar		47.174.736	46.937.980
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.023.270.684</b>	<b>982.982.537</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA**  
**ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem		
	01.01.2019 30.09.2019	01.07.2019 30.09.2019	01.01.2018 30.09.2018	01.07.2018 30.09.2018	
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	19	67.640.948	22.723.850	70.651.427	27.940.583
Satışların Maliyeti (-)	19	(27.968.249)	(8.131.082)	(26.504.320)	(10.817.472)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>39.672.699</b>	<b>14.592.768</b>	<b>44.147.107</b>	<b>17.123.111</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(5.191.624)	(299.121)	(947.768)	1.860.171
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(10.372.655)	(3.359.362)	(10.533.372)	(5.712.598)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.405.800	617.625	1.846.258	1.117.512
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(9.503.632)	(644.483)	(366.763)	68.769
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>		<b>16.010.588</b>	<b>10.907.427</b>	<b>34.145.462</b>	<b>14.456.965</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		-	-	-	-
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ</b>		<b>16.010.588</b>	<b>10.907.427</b>	<b>34.145.462</b>	<b>14.456.965</b>
<b>FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>16.010.588</b>	<b>10.907.427</b>	<b>34.145.462</b>	<b>14.456.965</b>
Finansman Gelirleri		1.122.814	1.122.814	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(14.647.185)	(2.983.176)	(32.278.716)	(23.358.794)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ</b>		<b>2.486.217</b>	<b>9.047.065</b>	<b>1.866.746</b>	<b>(8.901.829)</b>
<b>KARI / (ZARARI)</b>		<b>2.486.217</b>	<b>9.047.065</b>	<b>1.866.746</b>	<b>(8.901.829)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>					
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	23	-	-	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	23	(2.202.685)	(1.082.688)	(898.468)	614.290
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>283.532</b>	<b>7.964.377</b>	<b>968.278</b>	<b>(8.287.539)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>					
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)</b>					
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>283.532</b>	<b>7.964.377</b>	<b>968.278</b>	<b>(8.287.539)</b>
<b>Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		236.756	585.039	723.213	(1.286.338)
Ana Ortaklık Payları		46.776	7.379.338	245.065	(7.001.201)
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>0,0009</b>	<b>0,1419</b>	<b>0,0047</b>	<b>(0,1346)</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		0,0009	0,1419	0,0047	(0,1346)
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>					
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		22.771	(7.568)	(12.778)	(2.760)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>					
Yabancı Para Çevrim Farkları		4.572.606	(10.749.121)	33.671.010	14.017.488
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)</b>		<b>4.595.377</b>	<b>(10.756.689)</b>	<b>33.658.232</b>	<b>14.014.728</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>4.878.909</b>	<b>(2.792.312)</b>	<b>34.626.510</b>	<b>5.727.189</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		236.755	585.039	9.928.867	1.641.813
Ana Ortaklık Payları		4.642.154	(3.377.351)	24.697.643	4.085.376

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Pay İhraç Primleri/İskontoları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Birikmiş Karlar Kardan Ayrılan Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>01.01.2019 İtibariyle Bakiye</b>	<b>18</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(24.423)</b>	<b>46.189.987</b>	<b>5.199.245</b>	<b>293.291.207</b>	<b>49.045.866</b>	<b>447.794.590</b>	<b>46.937.981</b>	<b>494.732.571</b>
Transferler	18	-	-	-	-	147.289	48.898.577	(49.045.866)	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	22.771	4.572.606	-	-	46.776	4.642.153	236.756	4.878.908
<b>30.09.2019 İtibariyle Bakiye</b>	<b>18</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(1.652)</b>	<b>50.762.593</b>	<b>5.346.534</b>	<b>342.189.784</b>	<b>46.776</b>	<b>452.436.743</b>	<b>47.174.736</b>	<b>499.611.479</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem</b>											
<b>01.01.2018 İtibariyle Bakiye</b>	<b>18</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(22.856)</b>	<b>18.645.409</b>	<b>5.199.245</b>	<b>243.127.509</b>	<b>70.335.221</b>	<b>391.377.236</b>	<b>34.000.918</b>	<b>425.378.154</b>
Hatalara İlişkin Düzeltmeler	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	18	-	-	-	-	-	70.335.221	(70.335.221)	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(10.018)	13.376.019	-	-	7.246.266	20.612.267	8.287.055	28.899.322
<b>30.09 .2018 İtibariyle Bakiye</b>	<b>18</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(32.874)</b>	<b>32.021.428</b>	<b>5.199.245</b>	<b>313.462.730</b>	<b>7.246.266</b>	<b>411.989.503</b>	<b>42.287.973</b>	<b>454.277.476</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ**  
**TABLOSU**

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

		<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 30.09.2018</b>
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>8.166.859</b>	<b>45.320.506</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>283.532</b>	<b>968.278</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>18.255.089</b>	<b>(19.854.677)</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.572.606	(37.576.959)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	22	12.747.333	16.697.013
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(1.291.475)	(851.213)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	23.940	204.775
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		2.202.685	898.467
Hisse senedi değer artış/azalışları ile ilgili düzeltmeler	22	-	773.239
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(10.351.762)</b>	<b>64.206.905</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		2.279.857	(1.201.183)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(27.588.137)	37.238.798
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(16.469.764)	(14.772.623)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(67.638)	(20.663.271)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		14.739.198	26.551.965
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.724.788)	(10.448.144)
Ertelenmiş gelirlere ilişkin artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.479.510	47.501.363
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>8.186.859</b>	<b>45.320.506</b>
Ödenen kıdem tazminatı		-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(23.981.010)</b>	<b>(7.209.789)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(23.981.010)	(10.911.406)
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri		-	3.701.617
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>14.017.352</b>	<b>(59.800.111)</b>
Alınan faiz		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		58.686.417	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(31.616.650)	(51.393.651)
Ödenen faizler		(12.747.333)	(8.406.460)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(305.082)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(1.776.799)</b>	<b>(21.689.394)</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>(1.776.799)</b>	<b>(21.689.394)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>4.136.799</b>	<b>23.283.483</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>2.360.000</b>	<b>1.594.089</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 9’dur (31 Aralık 2018: 8).

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %6,42’si 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.

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”), 2 Kasım 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 %72,4’e yükselmiştir.

30 Eylül 2019 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 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 gayrimenkülü bulunmaktadır.

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Oswe’in personel sayısı 11’dir (31 Aralık 2018: 8).

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)**

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

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

**Deposit Outlet Center**

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

**Çelik Tüzün Lojistik Merkezi**

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

**Çelik&Özer İş Merkezi**

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

**Çelik&Törün İş Merkezi**

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

**Deposit Sosyal Tesis**

Deposit Sosyal Tesis, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır. Tesis'in bağımsız bölümlerinin toplam alanı 7.282 m<sup>2</sup> olup 18 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 15.166 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahiptir. Grup, bu tesisin %49'una sahiptir.

**OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

**Neckerman Areal**

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.000 m<sup>2</sup>'dir. Toplam 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %100'üne sahiptir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’ nın Seri: II, 14.1 No’ lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Grup’ un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 11 Kasım 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### TMS’ ye uygunluk beyanı

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

#### Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’ nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’ de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

**Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi Avro'dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 6,1836 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 6,3281 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

**Netleştirme/Mahsup**

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

**İşletmenin Sürekliliği**

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**Konsolidasyon Esasları**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

**Bağlı Ortaklıklar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>		
	<b>Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı</b>		<b>Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı</b>
	<b>Doğrudan</b>	<b>Doğrudan + Dolaylı</b>	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%77,29	-	%22,71
OSWE Real Estate GmbH	-	%72,65	%27,35

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)**

	31 Aralık 2018		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%77,29	-	%22,71
OSWE Real Estate GmbH	-	%72,65	%27,35

**2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

Grup, cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Mart 2018 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

**a. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar**

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

- **TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller”** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

- **TFRS 2, “Hisse bazlı ödemeler”** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

**2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

- TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- **TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

**01 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış yürürlüğe girmiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

- **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 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 etkileneceklerdir. 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.

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

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

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

**i) Kiralama Tanımı**

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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 işlemini içermektedir.

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

**ii) Kiracı Olarak**

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

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

	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla	1.332.059	1.332.059
30 Eylül 2019 itibarıyla	1.145.935	1.145.935

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

**a) Muhasebe politikası**

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

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

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

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**b) Geçiş**

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

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

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

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

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

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

**iii) Konsolide finansal tablolara etkisi**

**a) Geçiş etkisi**

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

**b) Cari dönem etkisi**

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Grup, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 1.145.935 TL kullanım hakkı ve 1.332.059 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Grup faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren altı ay boyunca, Grup bu kiralamalardan 164.901 TL değerinde amortisman gideri ve 176.067 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığı bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
  - TFRS 3, ‘İşletme Birleşmeleri’, kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
  - TFRS 11, ‘Müşterek Anlaşmalar’, müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
  - TMS 12, ‘Gelir Vergileri’, işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
  - TMS 23, ‘Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’,** planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
  - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
  - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
  - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
  - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işleme sonucunmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

**Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)**

Aşağıda yer alan standartlar, değişiklikler ve yorumlar henüz KGK tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
- TFRS 15 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' değişiklikler
- TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler
- TFRS 3'teki değişiklikler - işletme tanımı

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır. TFRS 16 dışıdan söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal tabloları, operasyonları ve finansal performansı üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

Grup'un, TFRS 16 kapsamında uygulanacak muhasebe politikaları değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerinin belirlenmesi üzerine çalışmaları devam etmektedir.

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

30 Eylül 2019 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam Bölüm Geliri</b>	<b>Brüt Kar</b>
Neckerman Areal	46.558.502	22.021.440
Deposit Outlet Center	15.611.949	12.992.794
Çelik Törün İş Merkezi	2.579.625	2.189.381
Çelik Özer İş Merkezi	1.606.011	1.400.422
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.284.861	1.068.662
<b>Toplam</b>	<b>67.640.948</b>	<b>39.672.699</b>

30 Eylül 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam Bölüm Geliri</b>	<b>Brüt Kar</b>
Neckerman Areal	51.906.843	27.185.789
Deposit Outlet Center	13.810.698	12.644.156
Çelik Törün İş Merkezi	2.351.404	2.133.692
Çelik Özer İş Merkezi	1.457.781	1.213.315
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.124.701	970.155
<b>Toplam</b>	<b>70.651.427</b>	<b>44.147.107</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen varlıklar	89.870.091	2.634.858	(12.886.639)	79.618.310
Duran varlıklar	497.984.235	501.665.763	(55.997.624)	943.652.374
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>587.854.326</b>	<b>504.300.621</b>	<b>(68.884.263)</b>	<b>1.023.270.684</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	64.653.352	63.834.360	(13.310.402)	115.177.310
Uzun vadeli yükümlülükler	151.071.065	257.732.360	(321.530)	408.481.895
<b>Özkaynaklar</b>	<b>372.129.910</b>	<b>182.733.898</b>	<b>(55.252.329)</b>	<b>499.611.479</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	372.129.910	182.733.898	(102.427.065)	452.436.743
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	47.174.736	47.174.736
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>587.854.327</b>	<b>504.300.618</b>	<b>(68.884.261)</b>	<b>1.023.270.684</b>
<b>1 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	21.159.774	46.558.502	(77.328)	67.640.948
Satışların maliyeti (-)	(3.431.187)	(24.537.062)	-	(27.968.249)
<b>Brüt kar</b>	<b>17.728.587</b>	<b>22.021.440</b>	<b>(77.328)</b>	<b>39.672.699</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(3.599.810)	(7.073.285)	300.440	(10.372.655)
Pazarlama giderleri (-)	(4.319.287)	(872.337)	-	(5.191.624)
Diğer faaliyet gelirleri	4.826.618	-	(3.420.818)	1.405.800
Diğer faaliyet giderleri (-)	(9.563.166)	(3.126.711)	3.186.245	(9.503.632)
<b>Esas faaliyet karı/zararı</b>	<b>5.072.942</b>	<b>10.949.107</b>	<b>(11.461)</b>	<b>16.010.588</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı</b>	<b>5.072.942</b>	<b>10.949.107</b>	<b>(11.461)</b>	<b>16.010.588</b>
Finansman gelirleri	1.122.814	-	-	1.122.814
Finansman giderleri (-)	(6.973.826)	(7.724.091)	50.732	(14.647.185)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı</b>	<b>(778.070)</b>	<b>3.225.016</b>	<b>39.271</b>	<b>2.486.217</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)</b>	<b>270.554</b>	<b>(2.473.239)</b>	<b>-</b>	<b>(2.202.685)</b>
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	270.554	(2.473.239)	-	(2.202.685)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem Karı/zararı</b>	<b>(507.516)</b>	<b>751.777</b>	<b>39.271</b>	<b>283.532</b>
<b>Dönem karı/zararı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>236.756</b>	<b>236.756</b>
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(197.485)	46.776
Ana ortaklık payları	(507.516)	751.777		

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen varlıklar	83.624.086	12.097.467	(13.896.163)	81.820.390
Duran varlıklar	466.374.662	490.554.245	(55.766.760)	901.162.147
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>549.998.748</b>	<b>502.646.712</b>	<b>(69.662.923)</b>	<b>982.982.537</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	62.028.749	119.587.173	(17.099.911)	164.516.011
Uzun vadeli yükümlülükler	115.355.345	205.650.024	2.728.587	323.733.956
<b>Özkaynaklar</b>	<b>372.614.654</b>	<b>177.409.513</b>	<b>(55.291.597)</b>	<b>494.732.570</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	372.614.654	177.409.513	(99.365.701)	450.658.466
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	44.074.104	44.074.104
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynak</b>	<b>549.998.748</b>	<b>502.646.710</b>	<b>(69.662.921)</b>	<b>982.982.537</b>
<b>1 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	18.744.584	52.031.751	(124.908)	70.651.427
Satışların maliyeti (-)	(1.783.266)	(24.721.054)	-	(26.504.320)
<b>Brüt kar</b>	<b>16.961.318</b>	<b>27.310.697</b>	<b>(124.908)</b>	<b>44.147.107</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(4.297.784)	(7.215.617)	980.029	(10.533.372)
Pazarlama giderleri (-)	(648.567)	(299.201)	-	(947.768)
Diğer faaliyet gelirleri	9.946.235	-	(8.099.977)	1.846.258
Diğer faaliyet giderleri (-)	(7.296.234)	(315.385)	7.244.856	(366.763)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>14.664.968</b>	<b>19.480.494</b>	<b>-</b>	<b>34.145.462</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>14.664.968</b>	<b>19.480.494</b>	<b>-</b>	<b>34.145.462</b>
Finansman gelirleri	-	-	-	-
Finansman giderleri (-)	(15.584.882)	(16.693.834)	-	(32.278.716)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>(919.914)</b>	<b>2.786.660</b>	<b>-</b>	<b>1.866.746</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gideri</b>	<b>(12.518)</b>	<b>(885.950)</b>	<b>-</b>	<b>(898.468)</b>
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	(12.518)	(885.950)	-	(898.468)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>	<b>(932.432)</b>	<b>1.900.710</b>	<b>-</b>	<b>968.278</b>
<b>Dönem karı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>723.213</b>	<b>723.213</b>
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(723.213)	245.065
Ana ortaklık payları	(932.432)	1.900.710	(723.213)	245.065

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kasa	43.547	54.072
Banka	2.316.453	4.082.727
- Vadesiz mevduat	2.316.453	4.082.727
	<b>2.360.000</b>	<b>4.136.799</b>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nakit ve nakit benzerleri	2.360.000	4.136.799
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>2.360.000</b>	<b>4.136.799</b>

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

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Avro	4.918	29.798	5.842	35.217
ABD Doları	123	697	123	648
İngiliz Sterlini	944	6.558	1.374	9.148
Riyal	1.800	2.695	1.800	2.524
Türk Lirası	3.799	3.799	6.535	6.535
<b>Toplam</b>		<b>43.547</b>		<b>54.072</b>

**Vadesiz Mevduat**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Türk Lirası	446.960	2.638.208
Avro	1.860.076	1.435.758
ABD Doları	9.416	8.761
<b>Toplam</b>	<b>2.316.453</b>	<b>4.082.727</b>

**Vadeli Mevduat**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır.)

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

**Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>Sahiplik oranı (%)</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
<b>Toplam</b>	<b>0,76</b>	<b>96.000</b>	<b>0,76</b>	<b>96.000</b>

**NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	347.528	-
<b>Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları</b>	<b>347.528</b>	<b>-</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	40.632.615	72.249.265
<b>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</b>	<b>40.632.615</b>	<b>72.249.265</b>
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	849.142	-
Uzun vadeli banka kredileri	222.002.118	164.164.843
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>222.851.260</b>	<b>164.164.843</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>263.831.403</b>	<b>236.414.108</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	6,56	Avro	4.597.766	28.430.748
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	23	TL	854.602	854.602
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	3.578.019	22.125.041
Uzun vadeli banka kredileri	6,56	Avro	1.835.058	11.347.266
Uzun vadeli banka kredileri	23	TL	9.753.789	9.753.789
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	30.746.375	190.123.287
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>262.634.733</b>

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,5	Avro	1.672.233	10.080.220
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	10.313.378	62.169.045
Uzun vadeli banka kredileri	5,5	Avro	3.370.080	20.314.843
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	23.863.636	143.850.000
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>236.414.108</b>

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
1 yıla kadar	40.632.615	72.249.265
1 - 5 yıl	222.002.118	164.164.843
<b>Toplam</b>	<b>262.634.733</b>	<b>236.414.108</b>

**NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	33.078.299	39.593.912
<i>Alıcılar</i>	<i>2.042.951</i>	<i>9.651.711</i>
<i>Alacak Senetleri</i>	<i>31.035.348</i>	<i>29.942.201</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	<i>641.925</i>	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(641.925)</i>	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	6.005.650	1.847.498
<b>Toplam</b>	<b>39.083.949</b>	<b>41.441.410</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Dönem başı bakiyesi	-	(1.144.265)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	548.454
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(641.925)	-
	<b>(641.925)</b>	<b>(595.811)</b>

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	26.301.961	23.876.862
<b>Toplam</b>	<b>26.301.961</b>	<b>23.876.862</b>

(\*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Grup'un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	21.843.399	12.655.164
<i>Satıcılar</i>	14.045.221	12.655.164
<i>Borç senetleri</i>	7.798.178	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	11.975.338	6.424.375
<b>Toplam</b>	<b>33.818.737</b>	<b>19.079.539</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

**NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	431.065	2.392.300
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	423.353	423.353
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	7.712	1.968.947
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	62.000	76.384
<b>Toplam</b>	<b>493.065</b>	<b>2.468.684</b>

**Diğer kısa vadeli borçlar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	6.513.586	25.729.307
Diğer çeşitli borçlar	161.425	34.952.480
<b>Toplam</b>	<b>6.675.011</b>	<b>60.681.787</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**Diğer uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan depozito ve teminatlar	1.100.443	803.776
Diğer Borçlar	25.842.656	-
<b>Toplam</b>	<b>26.943.099</b>	<b>803.776</b>

**NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Verilen sipariş avansları	30.204.318	28.989.025
Gelecek aylara ait giderler	66.689	1.069.945
<b>Toplam</b>	<b>34.271.007</b>	<b>30.058.970</b>

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Gelecek yıllara ait giderler	-	1.487.249
Verilen sipariş avansları (*)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.487.249</b>

**NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	860.218.674	836.237.664
<b>Toplam</b>	<b>860.218.674</b>	<b>836.237.664</b>

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Yabancı para çevrim farkları</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>30 Eylül 2019</b>
Neckermann Areal	488.870.800	-	12.619.160	-	-	501.489.960
Deposite Outlet Center	234.900.000	8.348.192	-	-	-	243.248.192
Çelik&Törün İş Merkezi	39.499.864	258.741	-	-	-	39.758.605
Çelik&Özer İş Merkezi	36.734.000	99.223	-	-	-	36.833.223
Deposite Sosyal Tesisleri	20.733.000	19.066	-	-	-	20.752.066
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	71.769	-	-	-	15.571.769
Kağıthane Flat Ofis	-	2.564.859	-	-	-	2.564.859
<b>Toplam</b>	<b>836.237.664</b>	<b>11.361.850</b>	<b>12.619.160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>860.218.674</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	1 Ocak 2018	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Neckermann Areal	343.305.576	-	184.938.667	-	-	528.244.243
Deposite Outlet Center	211.243.000	10.251.117	-	-	-	221.494.117
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	-	-	36.198.000
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	-	-	33.526.000
Deposite Sosyal Tesisleri	18.730.000	653.989	-	-	-	19.383.989
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	-	14.088.000
<b>Toplam</b>	<b>657.084.276</b>	<b>10.911.406</b>	<b>184.938.667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>852.934.349</b>

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 67.640.948 TL (31 Aralık 2018: 20.339.564 TL) kira geliri elde etmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 2.294.545.600 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.334.232.600 TL).

**NOT 11 - STOKLAR**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	55.679.928	39.210.164
	<b>55.679.928</b>	<b>39.210.164</b>

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

**NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

	Binalar
<b>1 Ocak 2019 itibariyle bakiye</b>	<b>1.332.059</b>
Dönem Amortismanı (-)	(186.124)
<b>30 Eylül 2019 itibariyle bakiye</b>	<b>1.145.935</b>

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	74.845	70.702
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	29.693	20.842
<b>Toplam</b>	<b>104.538</b>	<b>91.544</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR**

*i) Karşılıklar*

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Hesap Adı</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>77.985</b>	<b>-</b>
-Dava Karşılığı	77.985	-
-Gider Tahakkukları (*)	1.018.267	2.527.516
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>281.550</b>	<b>226.029</b>
- İzin Karşılıkları	281.550	226.029
<b>Toplam</b>	<b>1.377.802</b>	<b>2.753.545</b>

(\*) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, 1.018.267 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (2018: 2.527.516 TL).

*ii) Koşullu Varlık ve Borçlar*

**30 Eylül 2019**

30 Eylül 2019 tarihi itibari ile icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 641.925 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır. Ayrıca 30 Eylül 2019 tarihi itibari ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 77.985 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 30 Eylül 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 77.985 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

**31 Aralık 2018**

31 Aralık 2018 tarihi itibari ile finansal tablolarda Şüpheli Alacak Karşılığı bulunmamaktadır. Ayrıca 31 Aralık 2018 tarihi itibari ile ayrılan dava karşılığı bulunmamaktadır.

*iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler*

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Orjinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orjinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Teminat senetleri TL	921.459	921.459	1.193.790	1.193.790
Teminat mektupları TL	226.254	226.254	999.613	999.613
Teminat çekleri TL	290.000	290.000	422.750	422.750
Teminat çekleri USD	71.926	407.038	77.370	407.038
Teminat mektupları USD	-	-	6.480	34.091
<b>Toplam</b>		<b>1.844.751</b>		<b>3.057.282</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
0 – 1 yıl	43.000.000	34.000.000
1 - 5 yıl	240.000.000	215.000.000
<b>Toplam</b>	<b>283.000.000</b>	<b>249.000.000</b>

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
<b>Şirket tarafından verilen</b>		
<b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.003.500	3.500
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>3.003.500</b>	<b>3.500</b>

**NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem Tazminatı karşılıkları	219.510	158.013
<b>Toplam</b>	<b>219.510</b>	<b>158.013</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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001 TL).

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. 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 konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

**30 Eylül 2019 31 Aralık 2018**

İskonto oranı	%4,87	%4,69
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%95,24

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
<b>01 Ocak</b>	<b>158.013</b>	<b>109.645</b>
Faiz Maliyeti	40.609	5.222
Hizmet Maliyeti	43.659	8.589
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(22.771)	12.778
<b>30 Eylül</b>	<b>219.510</b>	<b>136.234</b>

**NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan sipariş avansları(*)	22.377.319	-
<b>Toplam</b>	<b>22.377.319</b>	<b>-</b>

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan sipariş avansları(*)	91.180.483	94.078.294
<b>Toplam</b>	<b>91.180.483</b>	<b>94.078.294</b>

(\*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslarının büyük bir kısmı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

30.09.2019 tarihi itibarıyla Kağıthane Flat ofis Projesine ilişkin inşaat tamamlanmış olup, 2019 yılı içerisinde idari süreçlerin tamamlanarak binanın Servet GYO A.Ş. portföyüne dahil edilmesi planlanmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**  
**(Devamı)**

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan depozitolar	-	6.352.168
Ödenecek vergi ve harçlar	9.843.760	2.736.149
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	572.014
<b>Toplam</b>	<b>9.843.760</b>	<b>9.660.331</b>

**NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Personelden Alacaklar	6.004	-
Devreden KDV	3.377.102	3.692.546
Personel ve iş avansları	27.183	15.088
Diğer dönen varlıklar	-	6.893
<b>Toplam</b>	<b>3.410.289</b>	<b>3.714.527</b>

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

**Ödenmiş sermaye**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>	<b>Pay oranı (%)</b>	<b>Pay tutarı</b>
Avni Çelik	53,94	28.051.259	53,94	28.051.259
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Nuran Çelik	-	-	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	3,60	1.873.210	1,02	529.350
Diğer	7,58	3.943.819	6,42	3.337.679
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>

**Pay senedi ihraç primleri**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
<b>Toplam</b>	<b>2.092.708</b>	<b>2.092.708</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

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

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

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.076	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	451.587
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2018 yılı karı yedek akçe	147.289	-
<b>Toplam</b>	<b>5.346.534</b>	<b>5.199.245</b>

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

Grup, 30 Eylül 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (1.652) TL (31 Aralık 2018: (24.423) TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**

**Kar dağıtımı**

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

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

**NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2018</b>
<b>Kira gelirleri</b>				
Neckerman Areal	46.558.502	15.501.924	51.906.843	21.352.910
Deposit Outlet Center	15.611.949	5.299.143	13.810.698	4.948.485
Çelik Törün İş Merkezi	2.579.625	931.955	2.351.404	770.069
Çelik Özer İş Merkezi	1.606.011	562.542	1.457.781	504.063
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.284.861	428.286	1.124.701	365.056
<b>Toplam</b>	<b>67.640.948</b>	<b>22.723.850</b>	<b>70.651.427</b>	<b>27.940.583</b>
<b>Kira maliyeti</b>				
Neckerman Areal	(24.537.062)	(7.248.420)	(24.721.054)	(10.070.081)
Deposit Outlet Center	(2.619.155)	(715.350)	(1.166.542)	(526.040)
Çelik Törün İş Merkezi	(390.244)	(90.816)	(217.712)	(75.504)
Çelik Özer İş Merkezi	(205.589)	(15.961)	(244.466)	(110.915)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(216.199)	(60.535)	(154.546)	(34.932)
<b>Toplam</b>	<b>(27.968.249)</b>	<b>(8.131.082)</b>	<b>(26.504.320)</b>	<b>(10.817.472)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>39.672.699</b>	<b>14.592.768</b>	<b>44.147.107</b>	<b>17.123.111</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2018</b>
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>				
Personel giderleri	(5.401.234)	(1.760.413)	(4.822.276)	(2.319.892)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.839.286)	(961.093)	(2.585.349)	(2.271.554)
Bağış ve yardım giderleri	(628.500)	(226.500)	(600.000)	(120.000)
Kira giderleri	(337.818)	(262.158)	(434.040)	(157.534)
Bakım ve onarım giderleri	(74.119)	(23.725)	(80.921)	(63.576)
Amortisman ve itfa giderleri	(51.734)	(2.728)	(204.775)	(56.077)
Vergi, resim ve harç giderleri	(45.745)	(1.724)	(27.504)	(1.091)
Diğer	(994.219)	(121.021)	(1.778.507)	(722.874)
<b>Toplam</b>	<b>(10.372.655)</b>	<b>(3.359.362)</b>	<b>(10.533.372)</b>	<b>(5.712.598)</b>
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>				
Reklam giderleri	(5.191.624)	(299.121)	(947.768)	1.860.171
<b>Toplam</b>	<b>(5.191.624)</b>	<b>(299.121)</b>	<b>(947.768)</b>	<b>1.860.171</b>

**NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2018</b>
<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>				
Kira Maliyeti	(27.968.249)	(8.131.082)	(26.504.320)	(10.817.472)
Personel giderleri	(5.401.234)	(1.760.413)	(4.822.276)	(2.319.892)
Reklam giderleri	(5.191.624)	(299.121)	(947.768)	1.860.171
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.839.286)	(961.093)	(2.585.349)	(2.271.554)
Bağış ve yardım giderleri	(628.500)	(226.500)	(600.000)	(120.000)
Kira giderleri	(337.818)	(262.158)	(434.040)	(157.534)
Bakım ve onarım giderleri	(74.119)	(23.725)	(80.921)	(63.576)
Amortisman ve itfa giderleri	(51.734)	(2.728)	(204.775)	(56.077)
Vergi, resim ve harç giderleri	(45.745)	(1.724)	(27.504)	(1.091)
Diğer	(994.219)	(121.021)	(1.778.507)	(722.874)
<b>Toplam</b>	<b>(43.532.528)</b>	<b>(11.789.565)</b>	<b>(37.985.460)</b>	<b>(14.669.899)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ**

<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>01 Ocak –30 Eylül 2019</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2018</b>
Kur Farkı Gelirleri	1.122.814	1.122.814	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.122.814</b>	<b>1.122.814</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2018</b>
Faiz Giderleri	(12.747.333)	(2.761.924)	(16.697.013)	(13.346.629)
Kur Farkı Giderleri	(1.899.852)	(221.252)	(14.808.464)	(9.968.616)
Hisse Senedi Değerleme Farkı	-	-	-	609.690
Hisse Senedi Satış Zararları	-	-	(773.239)	(653.239)
<b>Toplam</b>	<b>(14.647.185)</b>	<b>(2.983.176)</b>	<b>(32.278.716)</b>	<b>(23.358.794)</b>

**NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

Grup, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanmış finansal tablolarda ve yasal finansal tablolarda farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ortaya çıkmaktadır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 22'dir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE 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, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2019</b>	<b>01 Ocak - 30 Eylül 2018</b>	<b>01 Temmuz - 30 Eylül 2018</b>
Net dönem karı	46.776	7.379.338	245.065	(7.001.201)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,0009</b>	<b>0,1419</b>	<b>0,0047</b>	<b>(0,1346)</b>

**NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	3.099.765	268.498
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	948.490	
Simgen Yapı A.Ş.	757.706	
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	755.547	743.066
Ayşe Sibel Çelik	153.769	
Cumhur Aydın Törün	99.464	119.870
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	83.448	
Avni Çelik	60.000	
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	22.066	
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	17.191	
Ahmet Çelik	6.733	
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	1.471	
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	-	662.367
Çelik&Törün Ticaret Mrk.Yöneticiliği	-	
Anadolu Sinerji İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	-	
Diğer	-	53.697
<b>Toplam</b>	<b>6.005.650</b>	<b>1.847.498</b>

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

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	245.599	-
Simgen Yapı A.Ş.	904.631	770.730
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3.720.313	307
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.865.498	1.033.509
Sinpaş Holding A.Ş.	54.089	87.094
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	151.779	-
Avni Çelik (*)	2.028.864	2.120.181
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.466.948	2.313.179
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	480.403	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	9.447	
Diğer	47.767	99.375
<b>Toplam</b>	<b>11.975.338</b>	<b>6.424.375</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

- (\*) Grup, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

**İlişkili taraflardan diğer alacaklar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Diğer	62.000	76.384
<b>Toplam</b>	<b>62.000</b>	<b>76.384</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Hüseyin Altaş	3.622.019	3.622.019
Simgen Yapı A.Ş.	-	11.209.343
HA Real Estate GMBH	987.902	-
Avni Çelik (*)	1.640.622	1.549.305
Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	-	1.753.188,00
Ahmet Çelik	16.948	7.578.504
Diğer	246.095	16.948
<b>Toplam</b>	<b>6.513.586</b>	<b>25.729.307</b>

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	24.501.847	18.780.057
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	21.193.185	21.432
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.288	14.560
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	20.222	18.357
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	16.152	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	219	-
Diğer	-	-
<b>Toplam</b>	<b>45.743.913</b>	<b>18.834.406</b>

**İlişkili taraflardan yapılan alışlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	1.566.924	788.184
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	1.691.227	1.288
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.165.289	372.299
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.023.618	163.535
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	185.468	207.953
Avni Çelik	-	818.948
Sinpaş Holding	34.741	48.187
Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	24.696
Ayşe Sibel Çelik	227.912	-
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	34.650	-
Sinpaş İş Modern E-H Blok Yöneticiliği	791	-
<b>Toplam</b>	<b>8.930.621</b>	<b>2.425.090</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Üst yönetime sağlanan faydalar	642.150	758.437
<b>Toplam</b>	<b>642.150</b>	<b>758.437</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**NOT 26 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

- Döviz kuru riski

**Döviz kuru riski**

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

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

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

**Yabancı para pozisyonu**

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	231.703	387.948	944	1.800	3.637.522
Ticari alacaklar	7.298	-	-	-	45.127
Diğer	200.000				1.236.720
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>439.000</b>	<b>387.948</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>4.919.369</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	1.624.710	-	-	-	10.046.560
Ticari Borçlar	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	393.327	-	-	-	2.432.180
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	3.393.425	-	-	-	20.983.583
Ticari Borçlar		29.329			165.975
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>5.411.463</b>	<b>29.329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>33.628.297</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(4.972.463)</b>	<b>358.620</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(28.708.928)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	4.994	-	-	-	30.104
Ticari alacaklar	13.845	1.787	1.375	1.800	104.531
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>18.839</b>	<b>1.787</b>	<b>1.375</b>	<b>1.800</b>	<b>134.635</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	(11.217.687)	-	-	-	(67.620.220)
Diğer borçlar	(3.755.361)	-	-	-	(22.637.314)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	(27.540.462)	-	-	-	(166.013.903)
Diğer borçlar	(600.000)	(36.679)	-	-	(3.809.765)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(43.113.510)</b>	<b>(36.679)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(260.081.201)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(43.094.671)</b>	<b>(34.892)</b>	<b>1.375</b>	<b>1.800</b>	<b>(259.946.567)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Eylül 2019</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	202.947	(202.947)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>202.947</b>	<b>(202.947)</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.074.772)	3.074.772	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(3.074.772)</b>	<b>3.074.772</b>	-	-
İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	656	(656)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>656</b>	<b>(656)</b>	-	-
Suudi Arabistan Riyali kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	272	(272)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>272</b>	<b>(272)</b>	-	-
<b>31 Aralık 2018</b>				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(6.978)	6.978	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(6.978)</b>	<b>6.978</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(8.618.934)	8.618.934	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(8.618.934)</b>	<b>8.618.934</b>	-	-
İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	275	(275)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>275</b>	<b>(275)</b>	-	-
Suudi Arabistan Riyali kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	360	(360)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>360</b>	<b>(360)</b>	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**Finansal varlıklar**

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

**Finansal yükümlülükler**

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

**Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma**

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

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

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

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

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	860.218.674	-	860.218.674
<b>Toplam</b>	-	<b>860.218.674</b>	-	<b>860.218.674</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b><i>Finansal yatırımlar:</i></b>				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
<b><i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i></b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	347.366.864	488.870.800	836.237.664
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>347.366.864</b>	<b>488.870.800</b>	<b>836.237.664</b>

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

**NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A</b>	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.857.984	2.747.778
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	414.408.641	386.577.027
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	49.310.693	49.310.693
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	698.720	329.308
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>102.332.449</b>	<b>91.738.356</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>568.608.487</b>	<b>530.703.162</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	44.080.698	30.395.063
<b>F</b>	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<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	360.348.317	360.970.228
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>164.179.472</b>	<b>139.337.871</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>568.608.487</b>	<b>530.703.162</b>
<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>		<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A1</b>	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.857.984	2.747.778
<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	3.003.500	3.500
<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. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL**  
**TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)**

<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)	%72,88	%72,84	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9	%9,81	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	%13,07	%8,42	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)	%0,32	%0,52	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10