

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-36
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR.....	16
NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR.....	17
NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	18
NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	19
NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	19
NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	19
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	20
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	20
NOT 12 - STOKLAR.....	20
NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	22
NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	22
NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23
NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	23
NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	25
NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	25
NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	26
NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	26
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ	26
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	27
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	27
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	29
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	31
NOT 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	33
NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	33

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşmaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Metin ETKİN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
İstanbul, 19 Ağustos 2019

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

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari dönem 30.06.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31.12.2018
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	5.949.734	2.747.778
Finansal Yatırımlar	4	-	-
Ticari Alacaklar		29.440.663	33.120.732
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	3.563.154	2.954.298
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	25.877.509	30.166.434
Diğer Alacaklar		776.381	2.295.987
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25	772.140	329.308
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	4.241	1.966.679
Stoklar		-	-
Peşin ödenmiş giderler		30.599.396	29.204.852
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		-	-
Diğer Dönen Varlıklar		2.906.215	3.511.219
ARA TOPLAM		69.672.389	70.880.568
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar		-	-
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		69.672.389	70.880.568
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar (UV)		33.525.650	23.876.862
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	33.525.650	23.876.862
Stoklar	12	50.000.930	39.210.163
Finansal Yatırımlar	4	49.310.693	49.310.693
Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Finansal Yatırımlar		-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	356.752.019	347.366.864
Maddi Duran Varlıklar		13.154	27.718
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	968.613	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.900	30.294
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.900	30.294
Peşin ödenmiş giderler		-	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı		-	-
Diğer Duran Varlıklar		-	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		490.599.959	459.822.594
TOPLAM VARLIKLAR		560.272.348	530.703.162

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 HAZİRAN 2019
TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE ÖZET FİNANSAL DURUM
TABLOSU**

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari dönem 30.06.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31.12.2018
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	12.095.311	10.080.220
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	328.080	-
Ticari Borçlar		21.194.895	8.391.727
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	11.480.074	6.256.235
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	9.714.821	2.135.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		139.994	91.544
Diğer Borçlar		155.975	34.952.480
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	155.975	34.952.480
Ertelenmiş gelirler	16	12.099.575	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-	-
Kısa vadeli Karşılıklar		362.232	226.029
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	15	284.247	226.029
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		77.985	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		113.495	636.008
ARA TOPLAM		46.489.557	54.378.008
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		46.489.557	54.378.008
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	32.870.506	20.314.843
Uzun vadeli kiralama işlemleri	5	675.791	-
Ticari Borçlar		390.314	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	390.314	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
Diğer Borçlar		26.805.361	803.776
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	26.805.361	803.776
Ertelenmiş Gelirler	16	98.398.279	94.078.294
Uzun Vadeli Karşılıklar		210.223	158.013
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	210.223	158.013
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		159.350.474	115.354.926
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	17	5.916	(24.423)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.346.534	5.199.245
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17	301.555.409	273.300.222
Net Dönem Karı / (Zararı)	17	(6.568.250)	28.402.476
Kontrol gücü olmayan paylar	17	-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		354.432.317	360.970.228
TOPLAM KAYNAKLAR		560.272.348	530.703.162

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 30 HAZİRAN 2019
TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE ÖZET KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 30.06.2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.04.2019 30.06.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 30.06.2018	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.04.2018 30.06.2018	
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	13.860.520	7.234.265	12.223.463	6.266.443
Satışların Maliyeti (-)	18	(2.518.847)	(1.512.404)	(1.035.875)	(675.305)
BRÜT KAR		11.341.673	5.721.861	11.187.588	5.591.138
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(2.209.477)	(1.125.064)	(1.965.772)	(958.224)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(4.161.401)	(94.310)	(459.192)	(292.371)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		3.036.494	1.973.668	266.633	142.432
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(8.877.584)	(6.155.934)	(550.431)	(180.548)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		(870.295)	320.221	8.478.826	4.302.427
Finansman gelirleri		-	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(5.697.955)	(1.504.514)	(5.612.064)	(3.763.538)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(6.568.250)	(1.184.293)	2.866.762	538.889
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-	-	-	-
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI					
DÖNEM KARI/ZARARI		(6.568.250)	(1.184.293)	2.866.762	538.889
Pay Başına Kazanç		(0,1263)	(0,0002)	0,0551	0,0104
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,1263)	(0,0002)	0,0551	0,0104
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		30.339	27.889	(10.018)	(13.206)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(6.537.911)	(1.156.404)	2.856.744	525.683

Takip eden açıklama ve notlar bireysel finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2019	17	52.000.000	2.092.708	(24.423)	5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228
Transferler		-	-	-	147.289	28.255.187	(28.402.476)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	30.339	-	-	(6.568.250)	(6.537.911)
30 Haziran 2019	17	52.000.000	2.092.708	5.916	5.346.534	301.555.409	(6.568.250)	354.432.317
1 Ocak 2018	17	52.000.000	2.092.708	(22.856)	5.199.245	217.957.291	55.342.931	332.569.319
Transferler		-	-	-	-	55.342.931	(55.342.931)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	(10.018)	-	-	2.866.762	2.856.744
30 Haziran 2018	17	52.000.000	2.092.708	(32.874)	5.199.245	273.300.222	2.866.762	335.426.063

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ
TABLOSU

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

Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30.06.2019	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 30.06.2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	8.797.539	6.978.850
Dönem karı	(6.568.250)	2.866.762
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	11.760.064	5.161.274
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	4.019.355	632.283
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	632.283
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	903.552	(566.766)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	15.961	129.282
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	6.821.196	4.236.785
Hisse senedi değer artış/azalışları ile ilgili düzeltmeler	-	609.690
Kar zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	-	120.000
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	3.605.725	(1.049.186)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7,25	2.124.610
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7,25	(9.050.072)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	12	(10.790.767)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6,25	(6.683.858)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6,25	12.803.168
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16	(1.394.544)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	8	16.419.560
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	177.628	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	8.797.539	6.978.850
Ödenen kıdem tazminatı	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(9.385.155)	(5.862.575)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(9.385.155)	(6.811.850)
Diğer nakit girişleri/çıkışları	-	949.275
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	3.789.572	(2.326.146)
Alınan faiz	-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	21.240.745	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(13.228.430)	(1.656.896)
Ödenen faizler	(4.019.355)	(669.250)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(203.388)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	3.201.956	(1.209.871)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	3.201.956	(1.209.871)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.747.778
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	420.768

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

Servet GYO, Şirket'e 26 Aralık 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket'in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 EUR bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO'nun Şirket'teki 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 Haziran 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 m² arsa üzerinde 291.000 m² 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 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Oswe'in ortalama personel sayısı 10'dur. (31 Aralık 2018: 9).

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, İstanbul/Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Merkezi, %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi ve %49 oranında sahip olduğu Deposite Sosyal Tesis bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

Deposite Sosyal Tesis, İstanbul İli Başakşehir İlçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır. Tesis'in bağımsız bölümlerinin toplam alanı 7.282 m² olup 18 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 15.166 m² inşaat alanına sahiptir. Şirket, bu tesisin %49'una sahiptir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 19 Ağustos 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TMS/TFRS kapsamında hatalar, finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer finansal tablolar, önemli bir hata veya işletmenin finansal durumunu, finansal performansını veya nakit akışlarını yanlış göstermeye yönelik önemsiz de olsa kasıtlı yapılmış ön bir hatayı içeriyorsa, muhasebe standartlarına uygun değildir. TMS/TFRS kapsamında cari dönemde yapılan hatalar finansal tablolar onaylanmadan önce saptanırsa cari dönemde düzeltilmelidir. Ancak bazı durumlarda hatalar, sonraki dönemlerde fark edilebilir ve bu durumda TMS/TFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

30 Haziran 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **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:

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 çalışanın 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **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 faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştiril-mesinin 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 muhasebeleştireceklerini 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 özellikli kiralyanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar 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 kiralyanlar 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 kiralyanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

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

ii) Kiracı Olarak

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

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

	Binalar	Toplam
1 Ocak 2019 itibarıyla	1.082.567	1.082.567
30 Haziran 2019 itibarıyla	968.613	968.613

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

a) Muhasebe politikası

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

Kiralamanın fiilen başladığı 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, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanarak iskonto edilir. Genel olarak, Şirket iskonto oranı olarak alternatif borçlanma faiz oranını kullanmıştır.

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

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

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

b) Geçiş

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

iii) Finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

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

b) Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Şirket, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla 968.613 TL kullanım hakkı ve 1.082.567 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı ay boyunca, Şirket bu kiralamalardan 113.954 TL değerinde amortisman gideri ve 124.692 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.

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

- **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 işlemle sonuçlanmaktadır

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

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

Şirket’in, TFRS 16 kapsamında uygulanacak muhasebe politikaları değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkilerinin belirlenmesi üzerine çalışmaları devam etmektedir.

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	70.841	53.964
Banka	5.878.893	2.693.814
- Vadesiz mevduat	5.878.893	2.693.814
	5.949.734	2.747.778

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	5.949.734	2.747.778
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	5.949.734	2.747.778

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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	5.822	38.112	13.845	83.458
İngiliz Sterlini	944	6.875	1.787	9.401
ABD Doları	123	709	1.375	9.148
Suudi Arabistan Riyali	1.800	2.741	1.800	2.524
Toplam		48.437		104.531

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Türk Lirası	421.663	2.636.822
Avro	5.447.654	48.238
ABD Doları	9.576	8.754
Toplam	5.878.893	2.693.814

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Deks Yatırım	77,40	49.214.693	77,40	49.214.693
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam		49.310.693		49.310.693

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	328.080	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	12.095.311	10.080.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	12.423.391	10.080.220
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	675.791	-
Uzun vadeli banka kredileri	32.870.506	20.314.843
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	33.546.297	20.314.843
Toplam finansal borçlanmalar	45.969.688	30.395.063

30 Haziran 2019	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	6,56	Avro	1.814.299	11.884.927
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	23	TL	210.384	210.384
Uzun vadeli banka kredileri	6,56	Avro	4.471.397	26.564.461
Uzun vadeli banka kredileri	23	TL	6.306.044	6.306.045
Toplam banka kredileri				44.965.817

31 Aralık 2018	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5,50	Avro	1.672.233	10.080.220
Uzun vadeli banka kredileri	5,50	Avro	3.370.080	20.314.843
Toplam banka kredileri				30.395.063

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	12.095.311	10.080.220
1-5 yıl	32.870.506	20.314.843
	44.965.817	30.395.063

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	25.877.509	30.166.434
<i>Alacak senetleri</i>	25.447.023	29.942.202
<i>Ticari alacaklar</i>	430.486	224.232
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	596.925	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(596.925)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	3.563.154	2.954.298
Toplam	29.440.663	33.120.732

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
1 Ocak	-	(1.144.265)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	548.454
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(596.925)	-
30 Haziran	(596.925)	(595.811)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	33.525.650	23.876.862
Toplam	33.525.650	23.876.862

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.714.821	2.135.492
<i>Satıcılar</i>	1.113.082	2.135.492
<i>Borç Senetleri</i>	8.601.739	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	11.480.074	6.256.235
Toplam	21.194.895	8.391.727

Uzun vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	390.314	-
Toplam	390.314	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.241	1.966.679
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	4.241	1.966.679
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	772.140	329.308
Toplam	776.381	2.295.987

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Borç senetleri	155.975	33.868.469
Diğer çeşitli borçlar	-	1.084.011
Toplam	155.975	34.952.480

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	962.705	803.776
Diğer Borçlar	25.842.656	-
Toplam	26.805.361	803.776

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	30.463.876	29.069.332
Gelecek aylara ait giderler	135.520	135.520
Toplam	30.599.396	29.204.852

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri bulunmamaktadır.

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

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Personelden Alacaklar	12.082	-
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	2.868.048	3.489.238
Personel ve iş avansları	26.085	21.981
Toplam	2.906.215	3.511.219

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	356.752.019	347.366.864
Toplam	356.752.019	347.366.864

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2019
Deposite Outlet Center	234.900.000	7.491.093	-	-	-	242.391.093
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	10.387	-	-	-	20.743.387
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	71.769	-	-	-	15.571.769
Kağıthane Flat Ofis	-	1.453.942	-	-	-	1.453.942
Toplam	347.366.864	9.385.155	-	-	-	356.752.019

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2018
Deposite Outlet Center	211.243.000	6.180.660	-	-	217.423.660
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	-	36.198.000
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	-	33.526.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	14.088.000
Deposite Sosyal Tesisleri	18.730.000	624.890	-	-	19.354.890
Toplam	313.778.700	6.811.850	-	-	320.590.550

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar
1 Ocak 2019 itibariyle bakiye	1.082.567
Dönem Amortismanı (-)	(113.954)
30 Haziran 2019 itibariyle bakiye	968.613

NOT 12 - STOKLAR

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	50.000.930	39.210.163
	50.000.930	39.210.163

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat senetleri TL	921.459	921.459	1.193.790	1.193.790
Teminat mektupları TL	91.774	91.774	999.613	999.613
Teminat çekleri TL	290.000	290.000	422.750	422.750
Teminat çekleri USD	70.726	407.037	77.370	407.038
Teminat mektupları USD	-	-	6.480	34.091
Toplam		1.710.270		3.057.282

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
0 – 1 yıl	40.300.000	34.000.000
1 - 5 yıl	230.500.000	215.000.000
Toplam	270.800.000	249.000.000

Şirket’in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
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	-	-
	3.003.500	3.500

Şirket’in vermiş olduğu Diğer TRİK’lerin Şirket Özkaynakları’na oranı 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla % 0’dır. (31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla % 0).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	84.179	70.702
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	55.815	20.842
Toplam	139.994	91.544

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılıkları	284.247	226.029
Toplam	284.247	226.029

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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.

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

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı	%4,87	%4,69
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%95,24

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 16- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2019	30 Haziran 2018
01 Ocak	158.013	109.645
Faiz Maliyeti	38.890	3.733
Hizmet Maliyeti	43.659	6.420
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(30.339)	10.018
30 Haziran	210.223	129.816

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (*)	98.398.279	94.078.294
Toplam	98.398.279	94.078.294

(*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslarının tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve harçlar	113.495	636.008
Toplam	113.495	636.008

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019		31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
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
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 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 Haziran 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	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2018 yılı karı yedek akçe	147.289	-
Toplam	5.346.534	5.199.245

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 30 Haziran 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 5.916TL (2018: (24.423) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarih ve 2/51 sayılı kararı gereğince halka açık anonim ortaklıkların faaliyetlerinden elde ettikleri karların dağıtım konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemiştir. Kar dağıtım yapmaya karar veren anonim ortaklıklar için ise bu dağıtımın Şirket'in genel kurulunda alacakları karara bağlı olarak nakit ya da temettünün sermayeye eklenmesi suretiyle ihraç edilecek payların bedelsiz olarak dağıtılmasına ya da belli oranda nakit, belli oranda bedelsiz pay dağıtılması suretiyle gerçekleştirilebilmesine; belirlenecek birinci temettü tutarının mevcut ödenmiş/çıkarılmış sermayenin yüzde 5'inden az olması durumunda, söz konusu tutarın ortaklık bünyesinde bırakılabilmesine de imkan verilmiş ancak bir önceki döneme ilişkin temettü dağıtımını 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
Kira gelirleri				
Deposite Outlet Center	10.312.806	5.426.937	8.928.765	4.610.593
Çelik Törün İş Merkezi	1.647.670	846.593	1.581.335	806.613
Çelik Özer İş Merkezi	1.043.469	532.447	953.718	460.759
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	856.575	428.288	759.645	388.478
	13.860.520	7.234.265	12.223.463	6.266.443
Kira maliyeti				
Deposite Outlet Center	(1.874.127)	(1.073.492)	(640.502)	(415.169)
Çelik Törün İş Merkezi	(299.428)	(260.210)	(142.208)	(89.622)
Çelik Özer İş Merkezi	(189.628)	(59.263)	(133.551)	(123.994)
Çelik Tüzün İş Merkezi	(155.664)	(119.439)	(119.614)	(46.520)
Toplam	(2.518.847)	(1.512.404)	(1.035.875)	(675.305)
Brüt Kar	11.341.673	5.721.861	11.187.588	5.591.138

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

	01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.047.711)	(638.885)	(700.202)	(398.414)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(445.488)	(255.875)	(247.923)	(280.000)
Bağış ve yardım giderleri	(402.000)	(161.000)	(480.000)	(47.557)
Kira giderleri	(197.753)	(56.484)	(276.506)	(135.065)
Amortisman ve itfa giderleri	(15.961)	38.279	(129.282)	(64.641)
Vergi, resim ve harç giderleri	(43.281)	(29.135)	(10.598)	(8.115)
Diğer	(57.283)	(21.964)	(121.261)	(24.432)
	(2.209.477)	(1.125.064)	(1.965.772)	(958.224)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(4.161.401)	(94.310)	(459.192)	(292.371)
	(4.161.401)	(94.310)	(459.192)	(292.371)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
Bağış ve yardım giderleri	(402.000)	(161.000)	(480.000)	(280.000)
Personel giderleri	(1.047.711)	(638.885)	(700.202)	(398.414)
Kira maliyeti	(2.518.847)	(1.512.404)	(1.035.875)	(675.305)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(445.488)	(255.875)	(247.923)	(47.557)
Kira giderleri	(197.753)	(56.484)	(276.506)	(135.065)
Amortisman ve itfa giderleri	(15.961)	38.279	(129.282)	(64.641)
Reklam giderleri	(4.161.401)	(94.310)	(459.192)	(292.371)
Vergi, resim ve harç giderleri	(43.281)	(29.135)	(10.598)	(8.115)
Diğer	(57.283)	(21.964)	(121.261)	(24.432)
	(8.889.725)	(2.731.778)	(3.460.839)	(1.925.900)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	121.339	-
Kambiyo Karları	2.088.821	1.179.467	-	-
Diğer gelirler	947.673	794.201	145.294	142.432
Toplam	3.036.494	1.973.668	266.633	142.432
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı giderleri	(7.231.417)	(4.537.783)	(520.295)	(172.260)
Karşılık giderleri	(715.139)	(687.123)	(30.136)	(8.288)
Diğer giderler	(931.028)	(931.028)	-	-
Toplam	(8.877.584)	(6.155.934)	(550.431)	(180.548)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	(1.678.600)	(913.669)	(4.236.785)	(2.921.790)
Faiz giderleri	(4.019.355)	(590.845)	(636.015)	(396.681)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	-	(609.690)	(435.493)
Menkul kıymet satış zararları	-	-	(120.000)	-
Diğer	-	-	(9.574)	(9.574)
Toplam	(5.697.955)	(1.504.514)	(5.612.064)	(3.763.538)

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2019	01.04.2019	01.01.2018	01.04.2018
	30.06.2019	30.06.2019	30.06.2018	30.06.2018
Net dönem karı/zararı	(6.568.250)	(1.184.293)	2.866.762	538.889
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,1263)	(0,0002)	0,0551	0,0104

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.06.2019	31.12.2018
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	749.306	743.066
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	465.055	662.367
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	572.835	268.498
Simgen Yapı A.Ş.	18.463	-
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	86.778	-
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	5.471	-
Çelik&Törün Ticaret Mrk.Yöneticiliği	172.494	-
Anadolu Sinerji İnş. Taah. Ve Tic. A.ş.	-	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	948.491	-
Cumhur Aydın Törün	102.262	119.870
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	17.191	-
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	138.496	1.076.698
Oswe Real Estate HmbH	35.471	30.102
Diğer	250.841	53.697
Toplam	3.563.154	2.954.298

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

30.06.2019

31.12.2018

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	927.669	-
Simgen Yapı A.Ş.	12.160	770.730
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	4.088.465	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.641.268	1.033.509
Sinpaş Holding A.Ş.	43.410	87.094
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	85.723	-
Avni Çelik (*)	2.028.864	2.028.864
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.504.020	2.313.179
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	140.826	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	20.027
Diğer	7.669	2.832
Toplam	11.480.074	6.256.235

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

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	30.06.2019	31.12.2018
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	390.314	-
Toplam	390.314	-

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.06.2019	31.12.2018
Deks Yatırım A.Ş.	710.140	329.308
Diğer	62.000	-
Toplam	772.140	329.308

İlişkili taraflardan yapılan alışlar

	30.06.2019	30.06.2018
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	1.159.980	534.381
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	1.173.302	1.288
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.035.023	372.299
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	664.101	156.588
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	85.378	97.062
Diğer	179.611	50.159
Toplam	7.297.395	1.211.777

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30.06.2019	30.06.2018
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	17.139.525	12.256.184

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	21.193.185	21.432
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	12.287	14.560
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	1.521	6.489
Oswe Real Estate GMBH	29.013	23.528
Deks Yatırım A.Ş.	160.163	43.044
Diğer	142.132	-
Toplam	38.677.827	12.365.237

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	30 Haziran 2019	31 Mart 2018
Üst yönetime sağlanan faydalar	428.100	145.500
Toplam	428.100	145.500

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,
-

Döviz kuru riski

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

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

Şirket 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 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	837.436	387.948	944	1.800	7.728.115
Ticari alacaklar	5.415	386.161	-	-	35.471
Diğer	200.000	-	-	-	1.310.140
Toplam varlıklar	1.042.851	387.948	944	1.800	9.073.726

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Ticari Borçlar	(386.161)	(2.222.393)
----------------	-----------	-------------

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal yükümlülükler	(1.574.891)	-	-	-	(10.316.641)
Diğer borçlar	(3.640.430)	-	-	-	(23.847.367)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	-	(36.679)	-	-	(211.091)
Finansal yükümlülükler	(3.831.512)	-	-	-	(25.099.084)
Toplam Yükümlülükler	(9.046.834)	(422.839)	-	-	(61.696.576)
Net bilanço pozisyonu	(8.003.983)	(34.891)	944	1.800	(52.622.850)

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

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Suudi Arabistan Riyali	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	4.994	-	-	-	30.104
Ticari alacaklar	13.845	1.787	1.375	1.800	104.531
Diğer	-	4.794	-	-	25.221
Toplam varlıklar	18.839	6.581	1.375	1.800	159.855
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(1.672.233)	-	-	-	(10.080.221)
Diğer borçlar	(3.595.500)	-	-	-	(21.673.674)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(3.370.080)	-	-	-	(20.314.842)
Diğer borçlar	(600.000)	(36.679)	-	-	(3.809.765)
Toplam yükümlülükler	(9.237.813)	(36.679)	-	-	(55.878.502)
Net bilanço pozisyonu	(9.218.974)	(30.098)	1.375	1.800	(55.718.647)

Aşağıdaki tablo, Şirket'in ABD Doları, Avro ve diğer kurlardaki %10'luk değişime olan duyarlılığını göstermektedir. Bu tutarlar ABD Doları'nın ve Avro'nun TL karşısında %10 oranında değer artışının/azalışının kapsamlı gelir tablosundaki etkisini ifade eder. Bu analiz sırasında tüm değişkenlerin özellikle faiz oranlarının sabit kalacağı varsayılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30 Haziran 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
30 Haziran 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(20.081)	20.081	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(20.081)	20.081	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(5.243.169)	5.243.169	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(5.243.169)	5.243.169	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(15.835)	15.835	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(15.835)	15.835	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(5.557.198)	5.557.198	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(5.557.198)	5.557.198	-	-

Faiz oranı riski

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI
(Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

30 Haziran 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	-	49.310.693	-	49.310.693
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	356.752.019	-	356.752.019
Toplam	-	406.062.712	-	406.062.712
31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	-	49.310.693	-	49.310.693
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	347.366.864	-	347.366.864
Toplam	-	396.677.557	-	396.677.557

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Haziran 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 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5.949.734	2.747.778
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	406.752.949	386.577.027
C 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)	772.140	329.308
Diğer varlıklar		97.486.832	91.738.356
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	560.272.348	530.703.162
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	45.969.688	30.395.063
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	354.432.317	360.970.228
Diğer kaynaklar		159.870.343	139.337.871
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	560.272.348	530.703.162
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	5.949.734	2.747.778
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.003.500	3.500
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%72,60	%72,84	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,8	%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	%12,97	%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)	%1,06	%0,52	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10