

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP**  
**DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

<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>6-63</b>
1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
2 - KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8
3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ .....	27
4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR .....	27
5 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	27
6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	30
7 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	31
8 - FİNANSAL BORÇLAR.....	31
9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER .....	32
10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	32
11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR .....	33
12- TÜREV ARAÇLAR .....	34
13 - STOKLAR .....	34
14- CANLI VARLIKLAR .....	34
15 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER .....	34
16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR .....	35
17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	35
18- MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	37
19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI .....	38
20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	38
21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR .....	39
22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI .....	39
23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	39
24- TAAHHÜTLER.....	41
25 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	41
26 – CARİ DÖNEM VERİGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	42
27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	42
28 – ÖZKAYNAK .....	43
29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	45
30 - PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ .....	46
31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	46
32- ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER/(GİDERLER).....	47
33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER) .....	47
34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	47
35- SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER.....	47
36 – GELİR VERGİLERİ.....	48
37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP) .....	49
38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	49
39 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	52
40 - FİNANSAL ARAÇLAR.....	60
41 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	61
42 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	61

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE**  
**FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>94.562.889</b>	<b>81.820.390</b>
Nakit ve nakit benzerleri	6	9.656.422	4.136.799
Finansal yatırımlar	7	-	-
Ticari alacaklar	10	44.673.490	41.441.410
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	10, 38	2.184.591	1.847.498
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10	42.488.899	39.593.912
Diğer alacaklar	11	494.064	2.468.684
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11, 38	62.000	76.384
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	11	432.064	2.392.300
Peşin ödenmiş giderler	15	35.984.634	30.058.970
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	26	-	-
Diğer dönen varlıklar	27	3.754.279	3.714.527
<b>Duran varlıklar</b>		<b>1.035.817.608</b>	<b>901.162.147</b>
Ticari alacaklar	10	19.299.508	23.876.862
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	10, 38	19.299.508	23.876.862
Finansal yatırımlar	7	96.000	96.000
Stoklar	13	66.601.566	39.210.164
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	17	947.882.740	836.237.664
Maddi duran varlıklar	18	188.911	221.554
Kullanım Hakkı Varlıkları	19	1.710.682	-
Maddi olmayan duran varlıklar	20	38.201	32.654
Peşin ödenmiş giderler	15	-	1.487.249
Ertelenmiş vergi varlığı	36	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>1.130.380.497</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

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
<b>165.463.507</b>			
<b>164.516.011</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	-	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	43.353.498	72.249.265
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	8	242.571	-
Ticari borçlar	10	80.428.753	19.079.539
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10,38	25.101.795	6.424.375
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	55.326.958	12.655.164
Diğer borçlar	11	19.779.552	70.342.118
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	11,38	1.861.676	25.729.307
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	11	17.917.876	44.612.811
Ertelenmiş Gelirler	15	20.158.464	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	21	107.580	91.544
Kısa vadeli karşılıklar	23	1.393.089	2.753.545
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	23	300.171	226.029
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	23	1.092.918	2.527.516
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
<b>404.185.547</b>			
<b>323.733.956</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	8	230.917.234	164.164.843
Uzun vadeli kiralama işlemleri	8	1.533.519	-
Ticari borçlar	10	-	-
- İlişkili taraflara ticari borçlar	10,38	-	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	10	-	-
Diğer borçlar	11	1.114.737	803.776
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (UV)	11,38	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar (UV)	11	1.114.737	803.776
Uzun Vadeli Karşılıklar	25	246.337	158.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	25	246.337	158.013
Ertelenmiş gelirler	15	96.570.572	94.078.294
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	36	73.803.148	64.529.030
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>560.731.443</b>			
<b>494.732.570</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>			
<b>548.377.897</b>			
<b>447.794.590</b>			
Ödenmiş sermaye	28	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	28	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(5.994)	(24.423)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	28	(5.994)	(24.423)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		83.241.693	46.189.987
- Yabancı para çevrim farkları		83.241.693	46.189.987
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	28	5.345.814	5.199.245
Geçmiş yıl karları	28	353.347.398	293.291.207
Net dönem karı	37	52.356.278	49.045.866
Kontrol gücü olmayan paylar	28	12.353.547	46.937.980
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>1.130.380.497</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 - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE**  
**DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 01.01.2019 31.12.2019	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 01.01.2018 31.12.2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	29	96.129.262	100.495.771
Satışların Maliyeti (-)	29	(35.499.366)	(38.537.911)
<b>BRÜT KAR / (ZARAR)</b>		<b>60.629.896</b>	<b>61.957.860</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30	(6.365.793)	(2.286.987)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30	(15.199.091)	(11.183.761)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32	1.923.416	4.746.241
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32	(9.681.210)	(451.580)
<b>ESAS FAALİYET KAR / (ZARARI)</b>		<b>31.307.218</b>	<b>52.781.773</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33	48.017.379	46.171.432
<b>FİNANSMAN GELİRİ / (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KAR/(ZARARI)</b>		<b>79.324.597</b>	<b>98.953.205</b>
Finansman Gelirleri	34	355.373	-
Finansman Giderleri (-)	34	(23.162.086)	(31.052.029)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)</b>		<b>56.517.884</b>	<b>67.901.176</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir / (Gideri)</b>		<b>(3.677.063)</b>	<b>(11.167.096)</b>
- Dönem Vergi Gelir / (Gideri)	36	-	-
- Ertelenmiş Vergi Gelir / (Gideri)	36	(3.677.063)	(11.167.096)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>52.840.821</b>	<b>56.734.080</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>			
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>52.840.821</b>	<b>56.734.080</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>52.840.821</b>	<b>56.734.080</b>
<b>Dönem Kar / (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		484.543	7.688.214
Ana Ortaklık Payları		52.356.278	49.045.866
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>1,0069</b>	<b>0,9432</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		1,0069	0,9432
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>		<b>37.070.135</b>	<b>38.462.991</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)		18.429	(1.567)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>			
Yabancı Para Çevrim Farkları		37.051.706	38.464.558
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR /(GİDER)</b>		<b>37.070.135</b>	<b>38.462.991</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>89.910.956</b>	<b>95.197.071</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		484.543	18.608.194
Ana Ortaklık Payları		89.426.413	76.588.877

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari 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 Kısıtlanmış 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>28</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>46.937.980</b>	<b>494.732.570</b>
Transferler	28	-	-	-	-	146.569	48.899.297	(49.045.866)	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	(2.768.016)	-	(2.768.016)	-	(2.768.016)
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	18.429	20.407.203	-	-	52.356.278	72.781.910	-	72.781.910
Sermaye Payı Değişiminden Kaynaklanan Düzeltmeler		-	-	-	16.644.503	-	13.939.294	-	30.583.797	(35.068.976)	(4.485.180)
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler		-	-	-	-	-	-	-	-	484.543	484.542
Diğer		-	-	-	-	-	(14.384)	-	(14.384)	-	(14.384)
<b>31.12.2019 İtibariyle Bakiye</b>	<b>28</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(5.994)</b>	<b>83.241.693</b>	<b>5.345.814</b>	<b>353.347.398</b>	<b>52.356.278</b>	<b>548.377.897</b>	<b>12.353.547</b>	<b>560.731.443</b>
Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem											
<b>01.01.2018 İtibariyle Bakiye</b>	<b>28</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	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferler	28	-	-	-	-	-	70.335.221	(70.335.221)	-	-	-
Temettüleri		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir		-	-	(1.567)	27.544.578	-	-	49.045.866	76.588.877	18.608.194	95.197.071
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler		-	-	-	-	-	(20.171.523)	-	(20.171.523)	(5.671.132)	(25.842.655)
<b>31.12.2018 İtibariyle Bakiye</b>	<b>28</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>46.937.980</b>	<b>494.732.570</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

	Dipnotlar	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2019	01.01.2018
		31.12.2019	31.12.2018
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>79.449.068</b>	<b>86.307.911</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>52.840.821</b>	<b>56.734.080</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>18.222.119</b>	<b>(17.308.893)</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		37.051.706	(4.660.124)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	30	20.184.111	20.803.143
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		5.278.551	496.333
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	28	48.067	282.852
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		3.677.063	11.167.096
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	30	-	773.239
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(48.017.379)	(46.171.432)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>8.386.128</b>	<b>46.882.724</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1.934.868	(4.720.557)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(50.330.281)	39.280.326
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(27.391.402)	(27.714.892)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		4.611.401	(19.697.852)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		61.349.214	16.263.825
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.438.415)	(11.565.303)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		22.650.743	55.037.177
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>79.449.068</b>	<b>86.307.911</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(66.634.838)</b>	<b>(36.480.414)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(43.278)	(80.858)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(63.627.697)	(16.216.956)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		-	5.660.055
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları		(2.963.863)	(25.842.655)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(7.294.607)</b>	<b>(68.974.181)</b>
Temettü Ödemesi		(2.768.016)	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		68.285.910	-
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(23.427.541)	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(28.895.767)	(48.171.039)
Ödenen faizler		(20.184.111)	(20.803.142)
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>5.519.623</b>	<b>(19.146.684)</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>5.519.623</b>	<b>(19.146.684)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>4.136.799</b>	<b>23.283.483</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>		<b>9.656.422</b>	<b>4.136.799</b>

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

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

## **1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

31 Aralık 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 %77,29’a yükselmiştir.

15 Kasım 2019 tarihinde DEKS Yatırım A.Ş.’nin diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH’ın sahibi oldukları toplam 2.963.863,64 adet 2.963.863,64 TL nominal bedelli DEKS Yatırım A.Ş. hissesinin tamamı satın alınmış, Deks Yatırım sermayesini temsil eden payların % 100’ne sahip olunmuştur.

31 Aralık 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 gayrimenkulü bulunmaktadır.

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



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Oswe'in personel sayısı 11'dir (31 Aralık 2018: 9).

## Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

### Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposite 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 ünitesi 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.

### Deposite Sosyal Tesis

Deposite 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 %94'üne sahiptir.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

## **2 - KONSOLİDE 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**

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

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

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

Grup, 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren döneme ilişkin tam set konsolide finansal tablolarını KGK’nın finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlamıştır.

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

Konsolide finansal tablolar Grup’un yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’na göre Grup’un durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tabloların TFRS’ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla sona eren konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan varsayım ve önemli muhasebe tahminlerinde değişiklik olmamıştır. Grup’un faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

#### **TMS’ye uygunluk beyanı**

İlişikteki konsolide finansal tablolar SPK’nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) uygulamaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

Grup’un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mart 2020 tarihinde 4 nolu karar ile Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tablolar ile bu konsolide finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

## **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

## **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

Konsolide finansal tablolar, Grup’un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde konsolide finansal tablolara yansıtılır.

Cari dönem faaliyet sonucuna bir etkisi olan veya sonraki dönemlere etkisi olması beklenen muhasebe tahminindeki bir değişikliğin niteliği ve tutarı konsolide finansal tablo dipnotlarında, gelecek dönemlere ilişkin etkinin tahmininin mümkün olmadığı haller dışında açıklanır. Gerekli durumlarda cari dönem konsolide finansal tablolarındaki sınıflandırma değişiklikleri, tutarlı olması açısından önceki dönem konsolide finansal tablolarına da uygulanır.

## **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.

## **Konsolidasyon Esasları**

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık olan Grup’un ve kontrolün başlamasından sona erene dek, bağlı ortaklığın hesaplarını içermektedir. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla mali ve operasyonel politikaları üzerinde gücünün olması ile sağlanır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## Bağlı Ortaklıklar

Bağlı ortaklık, Grup tarafından kontrol edilen işletmedir. Grup, bir işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkanına sahip olduğu durumda işletmeyi kontrol etmektedir. Bağlı ortaklığın finansal tabloları, kontrolün başladığı tarihten sona erdiği tarihe kadar konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. Bağlı ortaklığın muhasebe politikaları, gerek görüldüğünde Grup tarafından kabul görmüş politikalara uyum sağlamak adına değiştirilmiştir. Söz konusu durum kontrol gücü olmayan paylarda ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

31 Aralık 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:

	31 Aralık 2019		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	% 100	-	-
OSWE Real Estate GmbH	-	%94	%6

	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

## Konsolidasyonda eliminasyon işlemleri

Konsolide finansal tabloların hazırlanması aşamasında grup içi yapılan işlemler, grup içi bakiyeler ve grup içi işlemlerden dolayı oluşan gerçekleşmemiş gelirler ve giderler karşılıklı olarak silinmektedir. İştirakle ana ortaklık ve ana ortaklığın konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı ve müştereken kontrol edilen ortaklıklar arasında gerçekleşen işlemler neticesinde oluşan karlar ve zararlar, ana ortaklığın iştirakteki payı oranında netleştirilmiştir.

Gerçekleşmemiş zararlar değer düşüklüğüne dair kanıt olmadığı sürece gerçekleşmemiş kazançlarla aynı şekilde silinirler.

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## *Konsolide bilanço ve konsolide gelir tablosu düzenleme esasları*

Tam Konsolidasyon Yöntemi:

- Grup’un ve bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi ve bilanço kalemleri toplanmıştır. Yapılan toplama işleminde, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı elimine edilmiştir.

- Konsolide bilançonun ödenmiş sermayesi Grup’un ödenmiş sermayesidir; konsolide bilançoda bağlı ortaklığın ödenmiş sermayesi yer almamaktadır.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün özsermaye grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiştir ve konsolide bilançonun özkaynak hesap grubundan sonra “Kontrol Gücü Olmayan Paylar” hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklığın birbirlerinden satın almış oldukları dönen ve duran varlıklar ilke olarak, bu varlıkların konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklara olan elde etme maliyeti üzerinden gösterilmesini sağlayacak düzeltmeler yapılmak suretiyle satış işlemi öncesinde bulunan tutarları üzerinden konsolide bilançoda yer almıştır.

- Grup’un ve bağlı ortaklığın gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanıp, yapılan toplama işleminde konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirine yapmış oldukları mal ve hizmet satışları, toplam satış tutarlarından ve satılan mal maliyetinden indirilmiştir. Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların stoklarına ilişkin bu ortaklıklar arasındaki mal alım-satımından doğan kar, konsolide finansal tablolarda stoklardan düşülerek satılan malın maliyetine eklenmiş, zarar ise stoklara eklenerek satılan malın maliyetinden düşürülmüştür.

Konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarda karşılıklı mahsup edilmiştir.

- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın net dönem kar veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım, net konsolide dönem karından sonra “Kontrol Gücü Olmayan Paylar” hesap grubu adıyla gösterilmiştir.

- Gerekli görülen durumlarda bağlı ortaklığın finansal tablolarını diğer grup içi Gruplarının uyguladığı muhasebe prensiplerine uygun hale getirebilmek için düzeltmeler yapılmıştır.

Grup’un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup’un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, “Yabancı para çevirim farkı” (YPCF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPCF’deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## 2.2 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

### a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yenistandartlar ile mevcut öncekistandartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

**TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve 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 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 muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

**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 kavuşturmuştur.

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.

**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.

**2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3, “İşletme Birleşmeleri”;
- TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar”;

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

- 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.

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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:

- TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- Önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- 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.

- **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. UFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temeldendeğiştirecektir.

a) 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayımlanmamış standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu**; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar riskten korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

Açıklanan yeni ve revize muhasebe standart ve yorumlarının Şirket muhasebe politikalarında önemli bir etkisi olmayacağı beklenmektedir.

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. 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 kiralaayanlar 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. TFRS 16 uyarınca bir sözleşme uyarınca tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkının belirli bir süre için devredilmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içermektedir.

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



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## 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, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan binalar ve taşıtlarını düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını konsolide finansal tablolarına yansıtılmayı tercih etmiştir. Grup, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır.

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:

	<b>Binalar</b>	<b>Toplam</b>
<b>1 Ocak 2019 itibarıyla</b>	2.067.893	2.067.893
<b>31 Aralık 2019 itibarıyla</b>	1.710.682	1.710.682

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 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.

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

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

## **b) Geçiş**

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.
- Grup, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralaması için TFRS 16’yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.
- 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi olan kiralamalar için kullanım hakkı varlıklarını ve borçlarını muhasebeleştirmek için kısa vadeli kiralamalar muafiyetini uygulamıştır.
- 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.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## b) Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Grup, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 1.710.682 TL kullanım hakkı ve 1.776.090 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Grup faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 31 Aralık 2019 tarihinde sona eren yıl boyunca, Grup bu kiralamalardan 357.211 TL değerinde amortisman gideri ve 128.312 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

## 2.3 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Gerekli olması veya Grup'un finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin konsolide finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi konsolide finansal tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır. Grup'un cari dönemde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır. Yeni bir TMS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS'nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulamakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

## 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

TMS/TFRS kapsamında hatalar, konsolide finansal tablo kalemlerinin tanınması, ölçülmesi, sunulması ve açıklaması sırasında ortaya çıkar. Eğer konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

Grup'un 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Grup, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarında TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı'nın etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 9 Finansal Araçlar Standardı uygulamasında Grup, sınıflandırma ve ölçüm (değer düşüklüğü dahil) değişiklikleri ile ilgili önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlememesine izin veren muafiyetten yararlanmışır.

Grup, 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.

## 2.5 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında Grup Yönetimi'nin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile muhtemel yükümlülük ile taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Konsolide finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir (Not.25).

b) Grup, maddi duran varlıklarını doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömür esasına uygun bir şekilde amortisman tabi tutmuştur. Beklenen faydalı ömür kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir (Not.2.6.4).

c) Grup, ertelenmiş vergi hesabını TMS ve TFRS'ye uygun olarak yapmış ve konsolide finansal tablolara yansıtmıştır.

d) Şüpheli alacak karşılıkları, Grup Yönetimi'nin bilanço tarihi itibarıyla varolan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememesi riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken borçluların geçmiş performansları, piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden konsolide finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla ilgili karşılıklara ait bilgiler Not.10'da verilmiştir.

e) Stok değer düşüklüğü ile ilgili olarak stokların fiziksel özellikleri ve ne kadar geçmişten geldiği incelenmekte, teknik personelin görüşleri doğrultusunda kullanılabilirliği belirlenmekte ve kullanılmayacak olduğu tahmin edilen kalemler için karşılık ayrılmaktadır. Stokların net gerçekleştirilebilir değerinin belirlenmesinde de ortalama satış fiyatlarına ilişkin veriler kullanılmaktadır.

f) Bu çalışmalar sonucunda stokların net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet değerinin altında kalması durumunda stok değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır (Not.13).

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

g) Dava karşılıkları ayrılırken, sözkonusu davaların kaybedilme olasılığı ve kaybedildiği takdirde katlanılacak olan sonuçlar Grup hukuk müşavirlerinin görüşleri doğrultusunda değerlendirilmektedir.

h) Grup Yönetimi elindeki verileri kullanarak en iyi tahminleri yapıp gerekli gördüğü karşılığı konsolide finansal tablolara yansıtmaktadır (Not.23).

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

Konsolide finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikalarının özeti aşağıdaki gibidir:

## 2.6 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

### 2.6.1 Gelir Kaydedilmesi

*TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat;*

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

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

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

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

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

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

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

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

## **2.6.2 Stok Değerlemesi**

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar.

Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında ağırlıklı ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

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

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

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

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

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkullerden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyet, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

## 2.6.4 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Not 18).

### Duran Varlık Cinsi

### Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)

Demirbaşlar	4-10
Taşıtlar	5

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

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

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

## 2.6.5 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Not 20).

## 2.6.6 Varlıklarda değer düşüklüğü

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## 2.6.7 Borçlanma Maliyetleri

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

## 2.6.8 Finansal Araçlar (TFRS 9 Finansal Araçlar)

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

### (i) Sınıflandırılması ve Ölçme - Finansal Varlıklar

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

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

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

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

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

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

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

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



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

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

## 2.6.9 Pay Başına Kar / ( Zarar)

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

## 2.6.10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

## 2.6.11 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar

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

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

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

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödenmesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

## 2.6.12 İlişkili Taraflar

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 38).

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

## 2.6.13 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

### *Cari vergi*

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

### *Ertelenmiş vergi*

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

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

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

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

## *Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi*

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

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

## *Vergi Varlık ve Yükümlülüklerinde Netleştirme*

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

## **2.6.14 Emeklilik ve Kıdem Tazminatı Karşılığı**

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

Ekli finansal tablolarda kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelecek yıllarda ödenecek emeklilik tazminatının bilanço tarihindeki değerinin hesaplanması amacıyla enflasyon oranından arındırılmış uygun faiz oranı ile iskonto edilmesi ile bulunan tutar olarak finansal tablolara yansıtılmıştır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Emeklilik tazminat giderine dahil edilen faiz maliyeti faaliyet sonuçlarında kıdem tazminatı gideri olarak gösterilmektedir.

## 2.6.15 Nakit Akış Tablosu

Nakit ve nakit benzeri değerler Finansal Durum Tablosunda maliyet değerleri ile yansıtılmaktadırlar. Nakit akış tablosu için dikkate alınan nakit ve nakit benzeri değerler eldeki nakit, banka mevduatları ve likiditesi yüksek yatırımları içermektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Grup’un esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup’un yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Grup’un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

## 2.6.16 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmiştir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmiştir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup’un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup’un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurdan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, “Yabancı para çevirim farkı” (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF’deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

## 2.6.17 Hisse senedi ihraç primleri

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

## 2.6.18 Ödenmiş sermaye

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

# **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

## **2.6.19 Temettüleri**

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır. Şirket’in cari yılda dağıttığı temettü 2.768.016 TL’dir.

## **2.6.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

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

## **2.6.21 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

31 Aralık 2017 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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## **3- İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Bulunmamaktadır.

## **4- DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR**

Grup’un dönem sonları itibari ile iş ortaklığı bulunmamaktadır.

## **5 - 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

31 Aralık 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	67.133.252	36.113.286
Deposit Outlet Center	21.635.264	17.906.690
Çelik Törün İş Merkezi	3.466.904	3.148.983
Çelik Özer İş Merkezi	2.180.696	1.958.697
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.713.147	1.502.241
<b>Toplam</b>	<b>96.129.262</b>	<b>60.629.896</b>

31 Aralık 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	74.899.958	39.525.656
Deposit Outlet Center	18.939.525	16.765.848
Çelik Törün İş Merkezi	3.187.071	1.588.510
Çelik Özer İş Merkezi	1.969.616	2.814.030
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.499.602	1.263.818
<b>Toplam</b>	<b>100.495.771</b>	<b>61.957.860</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2019</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen varlıklar	89.079.186	15.529.037	(10.045.334)	94.562.889
Duran varlıklar	553.535.398	542.214.484	(59.932.274)	1.035.817.608
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>642.614.584</b>	<b>557.743.521</b>	<b>(69.977.608)</b>	<b>1.130.380.497</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	103.172.197	72.716.122	(10.424.812)	165.463.507
Uzun vadeli yükümlülükler	125.456.694	279.134.967	(406.114)	404.185.548
<b>Özkaynaklar</b>	<b>413.985.695</b>	<b>205.892.427</b>	<b>(59.146.679)</b>	<b>560.731.443</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	413.985.695	205.892.427	(71.500.226)	548.377.897
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	12.353.547	12.353.547
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>642.614.586</b>	<b>557.743.516</b>	<b>(69.977.604)</b>	<b>1.130.380.497</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

<b>1 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	29.101.876	67.133.252	(105.866)	96.129.262
Satışların maliyeti (-)	(4.479.399)	(31.019.967)	-	(35.499.366)
<b>Brüt kar</b>	<b>24.622.477</b>	<b>36.113.285</b>	<b>(105.866)</b>	<b>60.629.896</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(5.177.571)	(10.386.130)	364.610	(15.199.091)
Pazarlama giderleri (-)	(4.954.652)	(1.411.141)	-	(6.365.793)
Diğer faaliyet gelirleri	2.725.843	-	(802.427)	1.923.416
Diğer faaliyet giderleri (-)	(9.931.716)	(853.303)	1.103.809	(9.681.210)
<b>Esas faaliyet karı/zararı</b>	<b>7.284.381</b>	<b>23.462.711</b>	<b>560.126</b>	<b>31.307.218</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	45.478.299	2.539.080	-	48.017.379
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı</b>	<b>52.762.680</b>	<b>26.001.791</b>	<b>560.126</b>	<b>79.324.597</b>
Finansman gelirleri	355.373	-	-	355.373
Finansman giderleri (-)	(9.338.178)	(13.893.883)	69.975	(23.162.086)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı</b>	<b>43.779.875</b>	<b>12.107.908</b>	<b>630.101</b>	<b>56.517.884</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)</b>	<b>355.137</b>	<b>(4.032.200)</b>	<b>-</b>	<b>(3.677.063)</b>
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	355.137	(4.032.200)	-	(3.677.063)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem Karı/zararı</b>	<b>44.135.012</b>	<b>8.075.708</b>	<b>630.101</b>	<b>52.840.821</b>
<b>Dönem karı/zararı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	484.543	484.543
Ana ortaklık payları	44.135.012	8.075.708	145.558	52.356.278

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 yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>549.998.748</b>	<b>502.646.710</b>	<b>(69.662.921)</b>	<b>982.982.537</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

**Eliminasyon**

<b>1 Ocak - 31 Aralık 2018</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Hasılat	25.657.861	74.899.957	(62.047)	100.495.771
Satışların maliyeti (-)	(3.163.608)	(35.374.303)	-	(38.537.911)
<b>Brüt kar</b>	<b>22.494.253</b>	<b>39.525.654</b>	<b>(62.047)</b>	<b>61.957.860</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(5.406.149)	(6.721.304)	943.692	(11.183.761)
Pazarlama giderleri (-)	(1.071.051)	(1.215.936)	-	(2.286.987)
Diğer faaliyet gelirleri	5.537.310	-	(791.069)	4.746.241
Diğer faaliyet giderleri (-)	(351.802)	(432.964)	333.186	(451.580)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>21.202.561</b>	<b>31.155.450</b>	<b>423.762</b>	<b>52.781.773</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17.371.207	28.800.224	-	46.171.432
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	-	-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>38.573.768</b>	<b>59.955.674</b>	<b>423.762</b>	<b>98.953.205</b>
Finansman gelirleri	33.119	-	(33.119)	-
Finansman giderleri (-)	(11.406.087)	(19.679.061)	33.119	(31.052.029)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>	<b>27.200.800</b>	<b>40.276.613</b>	<b>423.762</b>	<b>67.901.176</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gideri</b>	-	(11.167.096)	-	(11.167.096)
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(11.167.096)	-	(11.167.096)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı</b>	<b>27.200.800</b>	<b>29.109.517</b>	<b>423.762</b>	<b>56.734.080</b>
<b>Dönem karı</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	7.688.214	7.688.214
Ana ortaklık payları	27.200.800	29.109.518	(7.264.452)	49.045.866

**6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kasa	65.801	54.072
Banka	9.585.621	4.082.727
- Vadesiz mevduat	9.585.621	4.082.727
Hazır Değerler	5.000	-
	<b>9.656.422</b>	<b>4.136.799</b>



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

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

	31 Aralık 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	1.106.802	7.360.898	244.020	1.470.952
ABD Doları	127	754	1.787	9.403
İngiliz Sterlini	944	7.339	1.374	9.141
Riyal	1.786	2.828	1.787	2.505
Türk Lirası	2.284.601	2.284.603	2.644.797	2.644.797
<b>Toplam</b>		<b>9.656.422</b>		<b>4.136.799</b>

## 7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
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>

## 8 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	242.571	-
<b>Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları</b>	<b>242.571</b>	<b>-</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	43.353.498	72.249.265
<b>Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları</b>	<b>43.353.498</b>	<b>72.249.265</b>
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	1.533.519	-
Uzun vadeli banka kredileri	230.917.234	164.164.843
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>232.450.753</b>	<b>164.164.843</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>276.046.822</b>	<b>236.414.108</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

<b>31 Aralık 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	5,73-5+Euribor	Avro	5.808.475	38.629.848
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	26,52-32,27	TL	4.723.650	4.723.650
Uzun vadeli banka kredileri	5,73-5+Euribor	Avro	33.638.366	223.715.316
Uzun vadeli banka kredileri	26,52-32,27	TL	7.201.918	7.201.918
<b>Toplam</b>			<b>51.372.409</b>	<b>274.270.732</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	5,5-3,5+Libor	Avro	11.985.611	72.249.265
Uzun vadeli banka kredileri	5,5-3,5+Libor	Avro	27.233.716	164.164.843
<b>Toplam</b>			<b>39.219.327</b>	<b>236.414.108</b>

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
1 yıla kadar	43.353.498	72.249.265
1 - 5 yıl	230.917.234	164.164.843
<b>Toplam</b>	<b>274.270.732</b>	<b>236.414.108</b>

**9- DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER**

Bulunmamaktadır.

**10 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	42.488.899	39.593.912
<i>Alıcılar</i>	7.119.982	9.651.711
<i>Alacak Senetleri</i>	35.368.917	29.942.201
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	3.028.434	-
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(3.028.434)	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.184.591	1.847.498
<b>Toplam</b>	<b>44.673.490</b>	<b>41.441.410</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Dönem başı bakiyesi	-	(1.144.265)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	1.144.265
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(1.356.189)	-
TFRS 9 Etkisi	(1.672.245)	-
	<b>(3.028.434)</b>	<b>-</b>

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	19.299.508	23.876.862
<b>Toplam</b>	<b>19.299.508</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>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	55.326.958	12.655.164
<i>Satıcılar</i>	18.430.990	12.655.164
<i>Borç senetleri</i>	36.895.968	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	25.101.795	6.424.375
<b>Toplam</b>	<b>80.428.753</b>	<b>19.079.539</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

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

**11 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	432.064	2.392.300
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	423.352	423.353
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	8.712	1.968.947
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	62.000	76.384
<b>Toplam</b>	<b>494.064</b>	<b>2.468.684</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

**Diğer kısa vadeli borçlar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	1.861.676	25.729.307
Ödenecek Vergi ve Fonlar	17.859.876	9.660.331
Diğer çeşitli borçlar	58.000	34.952.480
<b>Toplam</b>	<b>19.779.552</b>	<b>70.342.118</b>

**Diğer uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan depozito ve teminatlar	1.114.737	803.776
<b>Toplam</b>	<b>1.114.737</b>	<b>803.776</b>

**12- TÜREV ARAÇLAR**

Bulunmamaktadır.

**13 - STOKLAR**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	66.601.566	39.210.164
	<b>66.601.566</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.

**14- CANLI VARLIKLAR**

Bulunmamaktadır.

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

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Verilen sipariş avansları	35.723.417	28.989.025
Gelecek aylara ait giderler	261.217	1.069.945
<b>Toplam</b>	<b>35.984.634</b>	<b>30.058.970</b>

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>31 Aralık 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>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

**Kısa vadeli ertelenmiş Gelirler**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları	20.158.464	-
<b>Toplam</b>	<b>20.158.464</b>	<b>-</b>

**Uzun vadeli ertelenmiş Gelirler**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları	96.570.572	94.078.294
<b>Toplam</b>	<b>96.570.572</b>	<b>94.078.294</b>

**16- ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Bulunmamaktadır.

**17 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	947.882.740	836.237.664
<b>Toplam</b>	<b>947.882.740</b>	<b>836.237.664</b>

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

	1 Ocak 2019	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2019
Neckermann Areal	488.870.800	-	50.492.860	-	2.660.240	542.023.900
Deposite Outlet Center	234.900.000	29.538.929	-	-	7.363.835	271.802.764
Çelik&Törün İş Merkezi	39.499.864	258.741	-	-	10.265.052	50.023.656
Çelik&Özer İş Merkezi	36.734.000	163.954	-	-	5.606.046	42.504.000
Deposite Sosyal Tesisleri	20.733.000	8.124.426	-	-	(5.011.774)	23.845.652
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	71.766	-	-	2.111.002	17.682.768
<b>Toplam</b>	<b>836.237.664</b>	<b>38.157.816</b>	<b>50.492.860</b>	<b>-</b>	<b>22.994.401</b>	<b>947.882.740</b>

	1 Ocak 2018	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Neckermann Areal	343.305.576	-	116.765.001	-	28.800.223	488.870.800
Deposite Outlet Center	211.243.000	15.551.282	-	-	8.105.718	234.900.000
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	-	3.301.864	39.499.864
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	-	3.208.000	36.734.000
Deposite Sosyal Tesisleri	18.730.000	659.374	-	-	1.343.627	20.733.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	1.412.000	15.500.000
<b>Toplam</b>	<b>657.084.276</b>	<b>16.216.956</b>	<b>116.765.001</b>	<b>-</b>	<b>46.171.432</b>	<b>836.237.664</b>

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 96.129.262 TL (31 Aralık 2018: 100.495.771 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 2.273.324.800 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.025.408.000 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	31 Ocak 2020	542.023.900
Deposite Outlet Center	Pazar Yaklaşımı /Gelir İndirgeme	7 Ocak 2020	271.802.764
Çelik&Törün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı /Gelir İndirgeme	7 Ocak 2020	50.023.656
Çelik&Özer İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı /Gelir İndirgeme	7 Ocak 2020	42.504.000
Deposite Sosyal Tesisleri	Pazar Yaklaşımı /Gelir İndirgeme	7 Ocak 2020	23.845.652
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Pazar Yaklaşımı /Gelir İndirgeme	7 Ocak 2020	17.682.768
<b>Toplam</b>			<b>947.882.740</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul Adı	Değerleme Yöntemi	Ekspertiz Raporu Tarihi	Gerçeğe Uygun Değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	13 Şubat 2019	488.870.800
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	8 Ocak 2019	234.900.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	8 Ocak 2019	39.499.864
Çelik&Özer İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	8 Ocak 2019	36.734.000
Deposite Sosyal Tesisleri	Emsal karşılaştırma	8 Ocak 2019	20.733.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	8 Ocak 2019	15.500.000
<b>Toplam</b>			<b>836.237.664</b>

## Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2020 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 271.802.764 TL'dir (31 Aralık 2018: 234.900.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 525 ada 11 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390 m<sup>2</sup> , ortak alanlar toplam alanı 11.488 m<sup>2</sup> , toplam alanı 30.878 m<sup>2</sup> dir. SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2020 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 50.023.656 TL'dir (31 Aralık 2018: 39.499.864 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m<sup>2</sup> , ortak alanlar toplam alanı 8.434 m<sup>2</sup> , toplam alanı 21.024 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2020 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 42.504.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 36.734.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## Deposite Sosyal Tesisleri

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 7.282 m<sup>2</sup> , ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.166 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2020 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisleri'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 23.845.652 TL'dir (31 Aralık 2018: 20.733.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 7 Ocak 2020 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 17.682.768 TL'dir (31 Aralık 2018: 15.500.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## Neckermann Areal

Neckermann 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.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketine hazırlatılan 31 Ocak 2020 tarihli ve 3227305 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 542.023.900 TL (81.500.000 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2018: 488.870.800 TL (81.100.000 Avro)).

## 18- MADDİ DURAN VARLIKLAR

	01.01.2019	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Çıkışlar	31.12.2019
<b>Maliyet</b>					
Demirbaşlar	789.816	33.613	(2.657)	(35.880)	784.892
Taşıtlar	210.000	-	-	-	210.000
<b>Toplam</b>	<b>999.816</b>	<b>33.613</b>	<b>(2.657)</b>	<b>(35.880)</b>	<b>994.892</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Demirbaşlar	568.263	31.597	14.693	(35.880)	578.674
Taşıtlar	209.999	12.111	5.197	-	227.307
<b>Toplam</b>	<b>778.262</b>	<b>43.708</b>	<b>19.891</b>	<b>(35.880)</b>	<b>805.981</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>221.554</b>				<b>188.911</b>

	<b>01.01.2018</b>	<b>Girişler</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farkı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2018</b>
<b><u>Maliyet</u></b>					
Demirbaşlar	696.681	80.858	72.815	(60.538)	789.816
Taşıtlar	271.060	-	16.524	(77.584)	210.000
<b>Toplam</b>	<b>967.741</b>	<b>80.858</b>	<b>89.339</b>	<b>(138.122)</b>	<b>999.816</b>

<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Demirbaşlar	417.464	198.839	12.498	(60.538)	568.263
Taşıtlar	197.337	80.374	9.872	(77.584)	209.999
<b>Toplam</b>	<b>614.801</b>	<b>279.213</b>	<b>22.370</b>	<b>(138.122)</b>	<b>778.262</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>352.940</b>				<b>221.554</b>

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

Şirket'in aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup amortismanların gider yerlerine göre (Genel Yönetim Gideri) dağılımı Not.30'da verilmiştir.

**19 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

	<b>Binalar</b>
<b>1 Ocak 2019 itibariyle bakiye</b>	<b>2.067.893</b>
Dönem Amortismanı (-)	(357.211)
<b>31 Aralık 2019 itibariyle bakiye</b>	<b>1.710.682</b>

**20- MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

	<b>01.01.2019</b>	<b>Girişler</b>	<b>Yabancı Para Çevrim Farkı</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31.12.2019</b>
<b><u>Maliyet</u></b>					
Haklar	69.998	9.665	1.100	-	80.763
<b>Toplam</b>	<b>69.998</b>	<b>9.665</b>	<b>1.100</b>	<b>-</b>	<b>80.763</b>
<b><u>Birikmiş Amortisman</u></b>					
Haklar	37.344	4.359	859	-	42.562
<b>Toplam</b>	<b>37.344</b>	<b>4.359</b>	<b>859</b>	<b>-</b>	<b>42.562</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>32.654</b>				<b>38.201</b>



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

	01.01.2018	Girişler	Yabancı Para Çevrim Farkı	Çıkışlar	31.12.2018
<b>Maliyet</b>					
Haklar	68.165	-	1.833	-	69.998
<b>Toplam</b>	<b>68.165</b>	<b>-</b>	<b>1.833</b>	<b>-</b>	<b>69.998</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Haklar	32.683	2.788	1.873	-	37.344
<b>Toplam</b>	<b>32.683</b>	<b>2.788</b>	<b>1.873</b>	<b>-</b>	<b>37.344</b>
<b>Net Defter Değeri</b>	<b>35.482</b>				<b>32.654</b>

Aktifleştirilen borçlanma maliyeti bulunmamakta olup itfa payı giderleri, gider yerlerine göre (Genel Yönetim Gideri) dağılımı **Not.30**'da verilmiştir.

**21 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	75.989	70.702
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	31.591	20.842
<b>Toplam</b>	<b>107.580</b>	<b>91.544</b>

**22- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Bulunmamaktadır.

**23 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR**

*i) Karşılıklar*

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

Hesap Adı	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>1.092.918</b>	<b>2.527.516</b>
-Dava Karşılığı	91.610	-
-Gider Tahakkukları (*)	1.001.308	2.527.516
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>300.171</b>	<b>226.029</b>
- İzin Karşılıkları	300.171	226.029
<b>Toplam</b>	<b>1.393.089</b>	<b>2.753.545</b>

(\*)31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 1.001.308 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).

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

*ii) Koşullu Varlık ve Borçlar*

**31 Aralık 2019**

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 1.356.189 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır. Ayrıca 31 Aralık 2019 tarihi itibari ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 5 adet dava bulunmakta olup ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır

**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*

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

	<b>31 Aralık 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	-	-	77.370	407.038
Teminat mektupları USD	-	-	6.480	34.091
<b>Toplam</b>		<b>1.437.713</b>		<b>3.057.282</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Şirket tarafından verilen</b>		
<b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.108.500	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>3.108.500</b>	<b>3.500</b>

**24- TAAHHÜTLER**

Bulunmamaktadır.

**25 - 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.

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kıdem Tazminatı karşılıkları	246.337	158.013
<b>Toplam</b>	<b>246.337</b>	<b>158.013</b>

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Bu tazminatlar, işten ayrılma veya çıkarılma tarihindeki ücret esas alınarak çalışılan her yıl için 30 günlük ücret üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı 6.730,15 TL (31 Aralık 2018: 5.434,42 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık %8,50 beklenen maaş artış oranı ve % 13,50 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık %4,61 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır.(31 Aralık 2018: Sırasıyla %6,5 %11,50 ve %4,69)

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

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

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı	%4,61	%4,69
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%95,24

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır.

Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>01 Ocak</b>	<b>158.013</b>	<b>109.645</b>
Faiz Maliyeti	33.256	18.172
Hizmet Maliyeti	46.671	28.629
Ödeme/Faydaların Kısılması/İşten Çık. Dolayısıyla Oluşan Kayıp	26.826	-
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(18.429)	1.567
<b>31 Aralık</b>	<b>246.337</b>	<b>158.013</b>

(\*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla (18.429) TL (31.12.2018: 1.567) tutarındaki tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/kayıp, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

## 26 – CARI DÖNEM VERİGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.

## 27 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	3.726.202	3.692.546
Personel ve iş avansları	8.437	15.088
Diğer dönen varlıklar	19.640	6.893
<b>Toplam</b>	<b>3.754.279</b>	<b>3.714.527</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI  
1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR  
VE DİPNOTLARI**

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

**28 – ÖZKAYNAK**

**Ödenmiş sermaye**

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

	<b>31 Aralık 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>31 Aralık 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>

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

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

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

31 Aralık 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.076	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	451.587
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2018 yılı karı yedek akçe	146.569	-
<b>Toplam</b>	<b>5.345.814</b>	<b>5.199.245</b>

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

Grup, 31 Aralık 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan (5.994) 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.

**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 gerçekleştirmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	83.241.693	46.189.987
<b>Toplam</b>	<b>83.241.693</b>	<b>46.189.987</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Diğer Geçmiş Yıl Kar / (Zararları)	353.347.398	293.291.207
<b>Toplam</b>	<b>353.347.398</b>	<b>293.291.207</b>

**Ana Ortaklık Dışı Paylar / Ana Ortaklık Dışı Kar Zarar**

<b>Bilanço</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	12.353.547	46.937.980
<b>Toplam</b>	<b>12.353.547</b>	<b>46.937.980</b>

<b>Gelir Tablosu</b>	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	484.543	7.688.214
<b>Toplam</b>	<b>484.543</b>	<b>7.688.214</b>

Kontrol Gücü Olmayan Payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31.Ara.19</b>	<b>1 Ocak – 31.Ara.18</b>
<b>01.01.2019</b>	<b>46.937.980</b>	<b>34.000.917</b>
Dönem Karından Pay	484.543	7.688.214
Sermaye Payı Değişiminden Kaynaklanan Düzeltmeler	(35.068.976)	5.248.849
<b>Kapanış Bakiyesi</b>	<b>12.353.547</b>	<b>46.937.980</b>

**29 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

<b>Kira gelirleri</b>	<b>01 Ocak –31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak –31 Aralık 2018</b>
Neckerman Areal	67.133.252	74.899.957
Deposite Outlet Center	21.635.264	18.939.525
Çelik Törün İş Merkezi	3.466.904	3.187.071
Çelik Özer İş Merkezi	2.180.696	1.969.616
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.713.146	1.499.602
<b>Toplam</b>	<b>96.129.262</b>	<b>100.495.771</b>

<b>Kira maliyeti</b>	<b>01 Ocak –31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak –31 Aralık 2018</b>
Neckerman Areal	(31.019.968)	(35.374.303)
Deposite Outlet Center	(3.728.574)	(2.173.677)
Çelik Törün İş Merkezi	(317.921)	(381.106)
Çelik Özer İş Merkezi	(221.999)	(373.041)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(210.904)	(235.784)
<b>Toplam</b>	<b>(35.499.366)</b>	<b>(38.537.911)</b>

<b>Brüt Kar</b>	<b>60.629.896</b>	<b>61.957.860</b>
-----------------	-------------------	-------------------

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

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

<b>Genel Yönetim Giderleri</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Personel giderleri	(7.984.967)	(6.211.542)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.324.168)	(1.409.539)
Bağış ve yardım giderleri	(897.640)	(750.000)
Kira giderleri	(167.276)	(607.868)
Bakım ve onarım giderleri	(80.432)	(47.147)
Amortisman ve itfa giderleri	(426.881)	(282.852)
Vergi, resim ve harç giderleri	(50.640)	(13.276)
Diğer	(2.267.087)	(1.861.537)
<b>Toplam</b>	<b>(15.199.091)</b>	<b>(11.183.761)</b>

**Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri**

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Reklam giderleri	(6.365.793)	(2.286.987)
<b>Toplam</b>	<b>(6.365.793)</b>	<b>(2.286.987)</b>

**31 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

<b>Niteliklerine Göre Giderler</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Kira Maliyeti	(35.499.366)	(38.537.911)
Personel giderleri	(7.984.967)	(6.211.542)
Reklam giderleri	(6.365.793)	(2.286.987)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(3.324.168)	(1.409.539)
Bağış ve yardım giderleri	(897.640)	(750.000)
Kira giderleri	(167.276)	(607.868)
Bakım ve onarım giderleri	(80.432)	(47.147)
Amortisman ve itfa giderleri	(426.881)	(282.852)
Vergi, resim ve harç giderleri	(50.640)	(13.276)
Diğer	(2.267.087)	(1.861.537)
<b>Toplam</b>	<b>(57.064.250)</b>	<b>(52.008.659)</b>



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

**32- ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER/(GİDERLER)**

<b>Esas Faaliyetlerden Gelirler</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Kur Farkı Gelirleri	-	3.953.901
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	121.339
Diğer Gelirler	1.923.416	671.001
<b>Toplam</b>	<b>1.923.416</b>	<b>4.746.241</b>

<b>Esas Faaliyetlerden Giderler (-)</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Kur Farkı Giderleri (-)	(3.958.219)	-
Karşılık Giderleri (-)	(3.266.127)	(61.537)
Diğer Giderler (-)	(2.456.864)	(390.043)
<b>Toplam</b>	<b>(9.681.210)</b>	<b>(451.580)</b>

**33- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)**

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışları	48.017.379	46.171.432
<b>Toplam</b>	<b>48.017.379</b>	<b>46.171.432</b>

Yatırım faaliyetlerinden giderler bulunmamaktadır.

**34 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ**

<b>Finansman Geliri</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Faiz Geliri	355.373	-
<b>Toplam</b>	<b>355.373</b>	<b>-</b>

<b>Finansman Gideri (-)</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Faiz Giderleri (-)	(20.184.111)	(20.803.143)
Kur Farkı Gideri (-)	(2.977.975)	(9.376.738)
Hisse senedi satış zararları (Not 5) (*) (-)	-	(773.239)
Diğer (-)	-	(98.909)
<b>Toplam</b>	<b>(23.162.086)</b>	<b>(31.052.029)</b>

**35-SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIK VEYA DURDURULAN FAALİYETLER**

Bulunmamaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## 36 – GELİR VERGİLERİ

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. 31 Aralık 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.

Hesap Adı	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2019	Birikmiş Geçici Farklar 31.12.2018	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2019	Ertelenmiş Vergi Alacağı / (Borcu) 31.12.2018
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	10.004.025	15.187.207	3.201.288	4.859.906
İndirilebilir mali zarar (Deks Yatırım)	2.496.127	254.890	549.148	50.978
Kiralama İşlemleri	24.234	-	5.331	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artışı	242.371.610	216.999.733	(77.558.915)	(69.439.914)
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>			<b>(73.803.148)</b>	<b>(64.529.030)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Dönem Başı Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	(64.529.030)	(39.756.416)
Ertelenmiş Vergi Geliri/ (Gideri)	(3.677.063)	(11.167.096)
Yabancı Para Çevrim Farkı	(5.597.055)	(13.605.518)
<b>Dönem Sonu Ert. Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)</b>	<b>(73.803.148)</b>	<b>(64.529.030)</b>

**37 - PAY BAŞINA KAZANÇ/(KAYIP)**

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2019</b>	<b>01 Ocak - 31 Aralık 2018</b>
Net dönem karı	52.356.278	49.045.866
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>1,0069</b>	<b>0,9432</b>

**38 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	771.480	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	769.054	743.066
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. (“Mülk Gayrimenkul”)	374.950	268.498
Cumhur Aydın Törün	125.892	119.870
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	83.448	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	22.066	-
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	20.007	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	17.694	-
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş	-	662.367
Diğer	-	53.697
<b>Toplam</b>	<b>2.184.591</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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	16.059.258	307
Avni Çelik (*)	2.811.956	2.120.181
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.313.185	2.313.179
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.788.192	1.033.509
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic.A.Ş.	958.606	-
Ahmet Çelik	281.901	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	131.548	-
Sinpaş Holding A.Ş.	108.093	87.094
Ercivelek Avukatlık Bürosu	18.896	20.027
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	3.841	-
Simgen Yapı A.Ş.	-	770.730
Hüseyin Altaş	503.561	-
Diğer	122.758	79.348
<b>Toplam</b>	<b>25.101.795</b>	<b>6.424.375</b>

(\*) 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><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Diğer	62.000	76.384
<b>Toplam</b>	<b>62.000</b>	<b>76.384</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b><u>31.12.2019</u></b>	<b><u>31.12.2018</u></b>
Hüseyin Altaş	-	3.622.019
Simgen Yapı A.Ş.	-	11.209.343
Ayşe Sibel Çelik (*)	415.202	-
Avni Çelik (*)	1.038.005	1.549.305
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	-	1.753.188
Ahmet Çelik	97.068	7.578.504
Şenay Çelik	103.800	-
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	-
Diğer	-	16.948
<b>Toplam</b>	<b>1.861.676</b>	<b>25.729.307</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Mülk Gayrimenkul	32.783.957	25.675.237
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	21.193.185	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	20.222	-
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic.A.Ş.	16.152	-
Sinpaş GYO	18.817	20.160
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	644	-
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	472.558
Simgen Yapı Endüstri A.Ş.	-	109.145
Diğer	-	14.350
<b>Toplam</b>	<b>54.032.978</b>	<b>26.291.450</b>

<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.322.650	-
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticare A.Ş.	2.505.001	4.457.263
Mülk Gayrimenkul	1.842.359	1.423.531
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.341.926	1.257.374
Avni Çelik	615.000	-
Ahmet Çelik	279.545	-
Ayşe Sibel Çelik	227.912	-
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	196.752	220.180
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	177.007	35.280
Sinpaş Holding A.Ş.	80.507	65.816
Sinpaş İş Modern E-H Blok Yöneticiliği	791	10.950
<b>Toplam</b>	<b>11.589.450</b>	<b>7.470.394</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Üst yönetime sağlanan faydalar	1.197.787	938.050
<b>Toplam</b>	<b>1.197.787</b>	<b>938.050</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

## 39 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### a) Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye yapısı 8. notta açıklanan kredileri de içeren borçlar, 6. notta açıklanan nakit ve nakit benzerleri ve sırasıyla 28. notta açıklanan çıkarılmış sermaye ve geçmiş yıl karlarını da içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi Borç / Toplam Sermaye oranını kullanarak izler Bu oran net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi kredileri, finansal kiralama ve ticari borçları içerir.) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, Finansal Durum tablosunda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibariyle Net Borç / Toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.Ara.19	31.Ara.18
Toplam borçlar	569.649.055	488.249.967
(-) Nakit ve nakit benzerleri	(9.656.422)	(4.136.799)
Net borç	559.992.633	484.113.168
Toplam öz sermaye	560.731.443	494.732.571
Toplam sermaye	1.120.724.076	978.845.739
Net Borç / Toplam Sermaye Oranı	0,4997	0,4946

Şirket'in özkaynaklara dayalı genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

Şirket'in spekülasyon amaçlı finansal aracı (türev ürün niteliğindeki finansal araçların da dahil olduğu) yoktur ve bu tür araçların alım-satımı ile ilgili bir faaliyeti bulunmamaktadır.

### (b) Önemli muhasebe politikaları

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

Faaliyetleri nedeniyle Şirket, döviz kurundaki, faiz oranındaki değişiklikler ve diğer risklere maruz kalmaktadır. Şirket ayrıca Finansal araçları elinde bulundurma nedeniyle karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır.

Şirket düzeyinde karşılaşılan piyasa riskleri, duyarlılık analizleri esasına göre ölçülmektedir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri nasıl ölçtüğüne dair kullandığı yöntemde, önceki seneye göre bir değişiklik olmamıştır.

## (d) Kur Riski ve Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, kur riskine maruzdur. Kur riski ileride oluşacak ticari işlemler, kayda alınan aktif ve pasifler arasındaki fark sebebiyle ortaya çıkmaktadır.

Şirket, esas olarak döviz tevdiat olarak mevduatlarını değerlendirdiğinden, döviz cinsinden alacak ve borçları bulunduğundan kur değişimlerinden değişimin yönüne bağlı olarak kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 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	405.288	293.780	944	1.800	4.450.716
Ticari alacaklar	10.966	-	-	-	72.929
Diğer	1.245	-	-	-	8.281
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>417.499</b>	<b>293.780</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>4.531.927</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	1.717.593	-	-	-	11.423.021
Ticari Borçlar	1.770	-	-	-	11.772
Diğer borçlar	36.602	-	-	-	243.426
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Finansal yükümlülükler	2.946.630	-	-	-	19.596.855
Diğer borçlar	-	29.329	-	-	174.219
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>4.702.594</b>	<b>29.329</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31.449.293</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(4.285.095)</b>	<b>264.451</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(26.917.367)</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

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>

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

**Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

	Cari Dönem	
	Kar / (Zarar)	
	Yabancı Paranın Değer Kazanması	Yabancı Paranın Değer Kaybetmesi
ABD Dolarının TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
1- ABD Doları Net Varlık / (Yükümlülüğü)	157.089	(157.089)
2- ABD Doları Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>3- ABD Doları Net Etki (1+2)</b>	<b>157.089</b>	<b>(157.089)</b>
Avro' nun TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
4- Avro Net Varlık / (Yükümlülüğü)	(2.849.845)	2.849.845
5- Avro Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>6- Avro Net Etki (4+5)</b>	<b>(2.849.845)</b>	<b>2.849.845</b>
GBP' in TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
7- GBP Döviz Net Varlık / (Yükümlülüğü)	734	(734)
8- GBP Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>9- GBP Döviz Varlıkları Net Etki (7+8)</b>	<b>734</b>	<b>(734)</b>
SAR' ın TL Karşısında % 10 değer değişimi halinde;		
10- SAR Döviz Net Varlık / (Yükümlülüğü)	285	(285)
11- SAR Döviz Kuru Riskinden Korunan Kısım (-)	-	-
<b>12- SAR Döviz Varlıkları Net Etki (10+11)</b>	<b>285</b>	<b>(285)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(2.691.737)</b>	<b>2.691.737</b>



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**  
**VE DİPNOTLARI**

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

31 Aralık 2018	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(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>	-	-

(e) Faiz Oranı Riski ve Yönetimi

Şirket, değişken faizli finansal araçları nedeniyle faiz riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in sabit ve değişken faizli finansal borçları ile ilgili yükümlülüklerine Not.8'de, Sabit ve değişken faizli varlıklarına (mevduat v.b.) Not.6'da yer verilmiştir.

<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31.Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	274.270.732	236.414.108
<b>Değişken Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Finansal Varlıklar	-	-
Finansal Yükümlülükler	-	-

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 1 OCAK - 31 ARALIK 2019 DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

---

Şirket’in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla değişken faizli finansal araca sahip olmadığı için herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

### (f) Diğer Risklere İlişkin Analizler

#### Pay vb. Finansal Araçlara İlişkin Riskler

Şirket’in aktifinde makul değer değişmelerine duyarlı hisse senedi ve benzeri finansal varlık mevcut değildir.

### (g) Kredi Riski ve Yönetimi

Finansal araçları elinde bulundurmak, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riskini de taşımaktadır. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. (Not.10)

Şirket müşterileri üzerinde etkili bir kontrol sistemi kurmuştur. Bu işlemlerden doğan kredi riski yönetimce takip edilmektedir ve her bir borçlu için bu riskler sınırlandırılmıştır. Şirket’in önemli tutarlarda az sayıda müşteri yerine, çok sayıda müşteriden alacaklı olması nedeniyle önemli bir ticari alacak riski bulunmamaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**DİPNOTLARI**

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

31 Aralık 2019	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>2.184.591</b>	<b>61.788.407</b>	<b>62.000</b>	<b>432.064</b>	<b>10-11</b>	<b>9.590.621</b>	<b>6</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.437.713	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri</b>	2.184.591	61.788.407	62.000	432.064	<b>10-11</b>	<b>9.590.621</b>	<b>6</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	3.028.434	-	-	<b>10-11</b>	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	(3.028.434)	-	-	<b>10-11</b>	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**DİPNOTLARI**

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

31 Aralık 2018	Alacaklar				Dip Not	Bankalardaki Mevduat ve Kredi Kartı Slipleri	Dip Not
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili	Diğer	İlişkili	Diğer			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>1.847.498</b>	<b>63.470.774</b>	<b>76.384</b>	<b>2.392.300</b>	<b>10-11</b>	<b>4.082.727</b>	<b>6</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	3.057.282	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal tabloların net defter değeri</b>	1.847.498	63.470.774	<b>76.384</b>	2.392.300	<b>10-11</b>	4.082.727	<b>6</b>
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-
- Vadesi Geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	<b>10-11</b>	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

Alacaklara ilişkin değer düşüklüğü çalışmasında yapılan yaşlandırma çalışmalarından ve Şirket Yönetimi'nin alacakların tahsil edilebilirliğine ilişkin öngörülerinden faydalanılmıştır.

Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlığı bulunmamaktadır.

**(h) Likidite risk yönetimi**

Şirket, nakit akışlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetmeye çalışmaktadır.

**Likidite riski tabloları**

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin TL bazında vade dağılımını göstermektedir.

**31.12.2019**

Beklenen Vadeler	Defter	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan	3-12 Ay	1-5 Yıl
	Değeri	Nakit Çıktılar			
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>377.369.864</b>	<b>395.017.217</b>	<b>89.755.882</b>	<b>61.013.469</b>	<b>244.247.866</b>
Banka Kredileri	274.270.732	291.918.085	3.411.338	45.743.167	242.763.580
Kiralama İşlemleri	1.776.090	1.776.090	70.158	221.646	1.484.286
Ticari Borçlar	80.428.753	80.428.753	65.380.097	15.048.656	-
Diğer Borçlar	20.894.289	20.894.289	20.894.289	-	-

**31.12.2018**

Beklenen Vadeler	Defter	Sözleşme Uyarınca	3 Aydan	3-12 Ay	1-5 Yıl
	Değeri	Nakit Çıktılar			
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>326.639.541</b>	<b>379.546.826</b>	<b>107.125.521</b>	<b>133.928.011</b>	<b>143.849.998</b>
Banka Kredileri	236.414.108	289.321.393	33.301.275	112.170.120	143.849.998
Ticari Borçlar	19.079.539	19.079.539	2.678.352	21.757.891	-
Diğer Borçlar	71.145.894	71.145.894	71.145.894	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**40 - FİNANSAL ARAÇLAR**

**Finansal varlıklar**

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

**Finansal yükümlülükler**

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

**Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma**

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise 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>31 Aralık 2019</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	-	405.858.840	542.023.900	947.882.740
<b>Toplam</b>	-	<b>405.858.840</b>	<b>542.023.900</b>	<b>947.882.740</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

(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>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</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 Pazar yaklaşımı yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

#### **41 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

- Sermaye Piyasası Kurulu' nun 24 Şubat 2020 Tarih 12233903-340.05.05-E.2205 Sayılı yazısı ile Şirketimizin sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Deko Yatırım A.Ş. ile "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemine izin verildiği tarafımıza bildirilerek, onaylı duyuru metni tarafımıza iletilmiştir.

- Şirketimizin dolaylı iştiraki olan Oswe Real Estate GMBH (Oswe) vasıtasıyla 2014 yılında yatırım yaptığı, 242.399 m2 arsa üzerinde 291.000 m2 kiralanabilir alana sahip depolama ve ofis amaçlı kullanılan binalardan oluşan taşınmazların yaklaşık 107.000 m2 arsa üzerinde 183.000 m2 ofis ve depo alanından oluşan kısmının 177.000.000 Euro bedelle satışı için alıcı firma ile noter huzurunda sözleşme imzalanmıştır. Satış bedelinden 1.500.000 Euro'luk kısmı Oswe'nin banka hesabına, 4.750.000 Euro'luk kısmı ise noter emanet hesabına Alıcı tarafından ödenmiştir.

- Şirketimizin, hisselerinin %100 'ne sahip olduğu iştiraki durumundaki Deko Yatırım A.Ş. ile kolaylaştırılmış usulde birleşme işlemlerine ilişkin 30.09.2019 tarihli finansal tabloların esas alınması ile ilgili olarak 15.11.2019 tarihinde Yönetim Kurulu'muz karar almıştır.

#### **NOT 42-FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

Bulunmamaktadır.

#### **42 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

31 Aralık 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, 31 Aralık 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**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**DİPNOTLARI**

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

**42 - PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ**

<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)	2.329.416	2.747.778
<b>B</b>	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	472.460.405	386.577.027
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	52.274.556	49.310.693
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	62.000	329.308
	<b>Diğer varlıklar</b>		<b>96.828.093</b>	<b>91.738.356</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>623.954.470</b>	<b>530.703.162</b>
<b>E</b>	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	43.922.587	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	403.178.369	360.970.228
	<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>176.853.514</b>	<b>139.337.871</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>623.954.470</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 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)	2.329.416	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	3.108.500	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**  
**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE**  
**DİPNOTLARI**

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

**42 - 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)	%75,52	%72,84	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,73	%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	%10,85	%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)	%0,37	%0,52	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10