

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2018 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| <i>Kilit denetim konuları</i> | <i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i> |
|--|--|
| <p><i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i></p> <p>Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir.</p> <p>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının % 85'ini oluşturmakta olup toplam değeri 836.237.664 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> | <p>Uygulanan prosedürler:</p> <p>Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Grup yönetiminin uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliğini değerlendirdik.</p> <p>Değerleme Ekspertinin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p>Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca değerlendirme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler tarafımızca kontrol edilmiştir.</p> <p>Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.</p> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p> |



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.



- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, konsolide finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 1 Ocak - 31 Aralık 2018 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2019 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Salim Alyanak SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

| | |
|---|-------------|
| KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI..... | 1-2 |
| KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI | 3 |
| KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI | 4 |
| KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI..... | 5 |
| KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR..... | 6-66 |
| NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 6-7 |
| NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR | 8-27 |
| NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA | 27-30 |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ..... | 30-31 |
| NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR | 31-32 |
| NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR | 32-33 |
| NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR | 33-34 |
| NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR | 34-35 |
| NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER | 35 |
| NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER | 36-38 |
| NOT 11 STOKLAR | 39 |
| NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR | 39-40 |
| NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 40 |
| NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER | 41 |
| NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR..... | 42 |
| NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR | 42-43 |
| NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER | 44 |
| NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR | 44 |
| NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ | 45-46 |
| NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ | 47 |
| NOT 21 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ | 47-48 |
| NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER..... | 48 |
| NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER | 48 |
| NOT 24 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ..... | 49 |
| NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ | 49-50 |
| NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ..... | 51 |
| NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 51-53 |
| NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ | 53-62 |
| NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI | 63-64 |
| NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR..... | 64 |
| NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ | 64-66 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

| Not referansları | | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş 2017 |
|---|-------|---------------------------------|---------------------------------|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 81.820.390 | 57.721.881 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 4.136.799 | 23.283.483 |
| Finansal yatırımlar | 5 | - | 6.433.293 |
| Ticari alacaklar | 7 | 41.441.410 | 23.969.548 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 7, 27 | 1.847.498 | 1.214.637 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 39.593.912 | 22.754.911 |
| Diğer alacaklar | 8 | 2.468.684 | 435.171 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 30.058.970 | 2.572.903 |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar | 25 | - | 2.525 |
| Diğer dönen varlıklar | 18 | 3.714.527 | 1.024.958 |
| Duran varlıklar | | 901.162.147 | 707.625.380 |
| Ticari alacaklar | 7 | 23.876.862 | 21.102.419 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 23.876.862 | 21.102.419 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 96.000 | 96.000 |
| Stoklar | 11 | 39.210.164 | 11.495.272 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 836.237.664 | 657.084.276 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 221.554 | 352.940 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 32.654 | 35.482 |
| Peşin ödenmiş giderler | 9 | 1.487.249 | 17.408.013 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 25 | - | 50.978 |
| Toplam varlıklar | | 982.982.537 | 765.347.261 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş 2017 |
|--|------|--|--|
| Not referansları | | | |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 164.516.011 | 83.012.594 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 6 | 72.249.265 | 50.525.521 |
| Ticari borçlar | 7 | 19.079.539 | 14.025.057 |
| - İlişkili taraflara ticari borçlar | 7,27 | 6.424.375 | 6.093.196 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 12.655.164 | 7.931.861 |
| Diğer borçlar | 8 | 60.681.787 | 10.934.363 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 15 | 91.544 | 87.200 |
| Kısa vadeli karşılıklar | 16 | 2.753.545 | 1.755.559 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | 16 | 226.029 | 104.656 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 16 | 2.527.516 | 1.650.903 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 17 | 9.660.331 | 5.684.894 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 323.733.956 | 256.956.513 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 6 | 164.164.843 | 173.957.045 |
| Diğer borçlar | 8 | 803.776 | 4.041.312 |
| Uzun vadeli karşılıklar | 16 | 158.013 | 109.645 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 16 | 158.013 | 109.645 |
| Ertelenmiş gelirler | 17 | 94.078.294 | 39.041.117 |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 25 | 64.529.030 | 39.807.394 |
| Özkaynaklar | | 494.732.570 | 425.378.154 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | | 447.794.590 | 391.377.236 |
| Ödenmiş sermaye | 19 | 52.000.000 | 52.000.000 |
| Paylara ilişkin primler / (iskontolar) | 19 | 2.092.708 | 2.092.708 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler) | | (24.423) | (22.856) |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | 19 | (24.423) | (22.856) |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler | | 46.189.987 | 18.645.409 |
| - Yabancı para çevrim farkları | | 46.189.987 | 18.645.409 |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 19 | 5.199.245 | 5.199.245 |
| Geçmiş yıl karları | | 293.291.207 | 243.127.509 |
| Net dönem karı | | 49.045.866 | 70.335.221 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 46.937.980 | 34.000.918 |
| Toplam kaynaklar | | 982.982.537 | 765.347.261 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş 2017 |
|---|------------------------|--|--|
| KAR VEYA ZARAR KISMI | | | |
| Hasılat | 20 | 100.495.771 | 77.099.029 |
| Satışların maliyeti (-) | 20 | (38.537.911) | (22.824.205) |
| BRÜT KAR | | 61.957.860 | 54.274.824 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 21 | (11.183.761) | (11.617.713) |
| Pazarlama giderleri (-) | 21 | (2.286.987) | (1.391.416) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 23 | 50.917.673 | 44.863.607 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 23 | (451.580) | (1.471.469) |
| ESAS FAALİYET KARI | | 98.953.205 | 84.657.833 |
| FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI | | 98.953.205 | 84.657.833 |
| Finansman gelirleri | 24 | - | 7.015.109 |
| Finansman giderleri (-) | 24 | (31.052.029) | (14.512.195) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI | | 67.901.176 | 77.160.747 |
| Dönem vergi gideri | 25 | (11.167.096) | (1.781.210) |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI | | 56.734.080 | 75.379.537 |
| DÖNEM KARI | | 56.734.080 | 75.379.537 |
| Dönem Karının Dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 7.688.214 | 5.044.316 |
| Ana ortaklık payları | | 49.045.866 | 70.335.221 |
| Pay başına kazanç | 26 | 0.9432 | 1.3526 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | |
| - Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları | | (1.567) | (2.993) |
| Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar | | | |
| - Yabancı para çevrim farkları | | 38.464.558 | 16.538.623 |
| DİĞER KAPSAMLI GELİR | | 38.462.991 | 16.535.630 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR | | 95.197.071 | 91.915.167 |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 18.608.194 | 14.591.022 |
| Ana ortaklık payları | | 76.588.877 | 77.324.145 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Ödenmiş sermaye | Pay ihraç primleri/ iskontoları | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler | Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler | Geçmiş yıllar karı | Net dönem karı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |
|---|--------------------|---------------------------------------|---|---|---|--------------------------|----------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| 1 Ocak 2017 | 52.000.000 | 2.092.708 | (19.863) | 4.921.466 | 11.653.492 | 200.384.155 | 40.102.331 | 311.134.289 | 22.328.698 | 333.462.987 |
| Transferler | - | - | - | 277.779 | - | 39.824.552 | (40.102.331) | - | - | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | (2.993) | - | 6.991.917 | - | 70.335.221 | 77.324.145 | 14.591.022 | 91.915.167 |
| Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler | - | - | - | - | - | 2.918.802 | - | 2.918.802 | (2.918.802) | - |
| 31 Aralık 2017 | 52.000.000 | 2.092.708 | (22.856) | 5.199.245 | 18.645.409 | 243.127.509 | 70.335.221 | 391.377.236 | 34.000.918 | 425.378.154 |
| 1 Ocak 2018 | 52.000.000 | 2.092.708 | (22.856) | 5.199.245 | 18.645.409 | 243.127.509 | 70.335.221 | 391.377.236 | 34.000.918 | 425.378.154 |
| Transferler | - | - | - | - | - | 70.335.221 | (70.335.221) | - | - | - |
| 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) |
| 31 Aralık 2018 | 52.000.000 | 2.092.708 | (24.423) | 5.199.245 | 46.189.987 | 293.291.207 | 49.045.866 | 447.794.590 | 46.937.980 | 494.732.570 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

| Dipnotlar | Bağımsız denetimden geçmiş 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş 2017 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | 86.307.911 | 22.888.400 |
| Dönem karı | 56.734.080 | 75.379.537 |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | (17.308.893) | (34.829.025) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | (4.660.124) | 250.821 |
| Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 20.803.143 | 7.646.693 |
| <i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i> | 24 | - |
| <i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i> | 24 | (14.973) |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler | 22 | 282.852 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | 496.333 | 421.213 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 10 | 51.253 |
| Finansal yatırımların elden çıkarılmasından oluşan kazançlar / (kayıplar) ile ilgili düzeltmeler | 24 | (40.667.931) |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili diğer düzeltmeler | 25 | 773.239 |
| Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler | 11.167.096 | (7.000.136) |
| Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler | - | 2.690.845 |
| | | 1.781.210 |
| | | (2.993) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | 46.882.724 | (17.662.112) |
| Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler | (19.697.852) | (41.362.480) |
| Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler | 16.263.825 | (2.388.648) |
| Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler | (27.714.892) | (7.655.470) |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler | (11.565.303) | (11.022.826) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler | 55.037.177 | 39.011.689 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler | (4.720.557) | (995.626) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler | 39.280.326 | 6.751.249 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | 86.307.911 | 22.888.400 |
| YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI | (36.480.414) | 8.649.697 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | (80.858) | (5.135) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 10 | (1.875.168) |
| 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 | (25.842.655) | 10.530.000 |
| FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI | (68.974.181) | (28.304.636) |
| Alınan faiz | - | 14.973 |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | - | 38.785.091 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | (48.171.039) | (57.993.825) |
| Ödenen faizler | (20.803.142) | (9.110.875) |
| Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / azalış | (19.146.684) | 3.233.461 |
| YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ | - | - |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | (19.146.684) | 3.233.461 |
| DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | 23.283.483 |
| DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 4 | 20.050.022 |
| | | 23.283.483 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %47,93’üne sahip olan Avni Çelik’tir. Şirket’in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 9’dur (31 Aralık 2017: 7).

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25’i Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”)

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

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

Servet GYO, Şirket’e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket’in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun Deks Yatırım’daki ortaklık payı %67,60’a yükselmiştir. 24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul’da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL’ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4’e yükselmiştir. 24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul’da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL’ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4’e yükselmiştir. Şirket, 28 Ağustos 2019 tarihinde Deks Yatırım’a ait 637.500 adet hisseyi 3.595.500 Avro bedelle satın almıştır. Satın alma işlemi sonrası Şirket’in Deks Yatırım’daki ortaklık payı %77,29’a yükselmiştir.

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Oswe’in personel sayısı 8’dir (31 Aralık 2017: 8).

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 Tesisi bulunmaktadır. Grup’un sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar (Devamı)

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 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m² 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 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Grup, bu lojistik merkezinin %76'sına sahiptir.

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. 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 m²'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 m² olup 18 bağımsız bölümden oluşmaktadır ve 15.166 m² 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 m²'dir. Toplam 291.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %100'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 12 Mart 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi Avro'dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 6,0280 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 5,6789 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 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:

| | 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 |
| | 2017 | | |
| | Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı | | Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı |
| | Doğrudan | Doğrudan + Dolaylı | |
| Deks Yatırım Anonim Şirketi | %72,40 | - | %27,60 |
| OSWE Real Estate GmbH | - | %68,06 | %31,94 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

a. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TFRS’nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 9, “Finansal araçlar”**; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- **TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”**; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

a. *31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):*

- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- **TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- **TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- **TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

a. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):

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

- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.

- **TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı) :

- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve 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.
- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

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

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b. *31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (devamı):*

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

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

TFRS 3'teki değişiklikler – işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Hasılat, 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.

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

2.3.3 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 12).

| Duran Varlık Cinsi | Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl) |
|--------------------|-----------------------------|
| Demirbaşlar | 4-10 |
| Taşıtlar | 5 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.3 Maddi duran varlıklar (Devamı)

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.

2.3.4 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 13).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Grup her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

Grup, itfa edilmiş maliyetleri ile ölçülen finansal varlıklardaki (kredi ve alacaklar) değer düşüklüğü göstergelerini her bir varlık seviyesinde değerlendirmektedir. Bütün varlıklar belirgin bir değer düşüklüğü için değerlendirilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

İtfa edilmiş maliyetleriyle ölçülen finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, finansal varlığın kayıtlı değeri ile gelecekte beklenen nakit akışlarının, orjinal etkin faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesi arasındaki farkı ifade eder. Zararlar kar veya zararda kayıtlara alınır ve kredi ve alacaklarda bir karşılık hesabı kullanılmak suretiyle gösterilir. Değer düşüklüğü oluşan varlık üzerinden hesaplanan faiz gelirleri iskonto edilmek suretiyle kayıtlara alınmaya devam edilir. Değer düşüklüğü muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olay değer düşüklüğünde azalmaya neden olursa, bu azalış kar veya zararda muhasebeleştirilerek daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararından iptal edilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, özkaynaklar içinde gerçeğe uygun değer yedeğinde takip edilen birikmiş zararın kar veya zararda yeniden sınıflandırılması yoluyla muhasebeleştirilir. Özkaynaklardan kar veya zarara aktarılan birikmiş zarar, her türlü anapara geri ödemesi ve itfa payları düşülmek suretiyle bulunan elde etme maliyeti ile cari gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan daha önce kar veya zararda muhasebeleştirilmiş değer düşüklüğü giderlerinin düşülmesiyle bulunur. Etkin faiz yöntemi uygulaması sonucunda birikmiş değer düşüklüğü karşılığında olan değişiklikler faiz gelirinin bir parçası olarak kaydedilmektedir. Eğer sonraki bir dönemde, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılan bir borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinde bir artış olması durumunda ve bu artış değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olayla tarafsız bir şekilde ilişkilendirilebiliyorsa, değer düşüklüğünün kar veya zararda muhasebeleştirilmiş olan tutarı kadar olan kısmı iptal edilir. Ancak, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılmış hisse senedine dayalı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinde sonradan oluşan geri kazanımlar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal olmayan varlıklar

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

Grup'un finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal araçlar

Grup, mevduatlarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Grup'un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Grup tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, "Alım satım amaçlı finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar" ve "Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar" olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlendirilmesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Grup'un satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer düşüklüğü için karşılık ayrılmaktadır.

Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerlerden kazanılan faiz gelirleri faiz gelir tablosunda faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır (Not 4).

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır (Not 7).

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştüktan sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir (Not 6).

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL’ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL’ye çevrilmektedirler. 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 kurundan 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.

2.3.8 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.

2.3.9 Ödenmiş sermaye

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

2.3.10 Temettüleri

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.3.11 Pay başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, ana ortaklık payına düşen net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün 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 gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.3.14 Kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve kazanımların önemli bir kısmının kiracıya ait olduğu kiralama işlemi, finansal kiralama olarak sınıflandırılmaktadır. Diğer bütün kiralamalar faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılmaktadır.

Kiralayan durumunda Grup

Faaliyet kiralama gelirleri, tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.3.15 İlişkili taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, üst düzey yöneticiler ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve kendileri tarafından kontrol edilen ve müşterek yönetime tabi ortaklıklar TMS 24 - İlişkili Taraf Açıklamaları standardı kapsamında ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.16 Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Servet GYO ile Bağlı Ortaklıklar aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'lere uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı Ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı Ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Şirket ve Bağlı Ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özkaynak tutarını aşabilir. Bu durumda birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

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

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" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Grup'un doğrudan bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı olan OSWE Real Estate GmbH ise, kurumlar vergisi mükellefidir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüklerini içermektedir. Grup yönetimi, yoruma açık vergi düzenlemeleri ile ilgili olarak vergi hesaplamalarında alınan pozisyonu belirli aralıklarla değerlendirip, vergi otoritesine ödenmesi beklenen tutarlarla ilgili uygun karşılıkları konsolide finansal tablolarına alır.

Ertelenen vergiler, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. 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. Ertelenen vergilerin hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları kullanılır (Not 25).

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2018 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,6TL tavan tutarı (1 Ocak 2019: 5.001TL) kullanılmıştır.

2.3.19 Nakit akış tablosu

Grup, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

2.3.20 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.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları aşağıda belirtilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Grup, 2018 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Epos Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye ve TÜV SÜD ImmoWert GmbH'ye yaptırmış olduğu çalışmaları kullanmaktadır. Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranı (son değer bulunmasında kullanılan iskonto oranı) ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

| 31 Aralık 2018 | Ekspertiz raporu tarihi | Değerleme yöntemi | Kapitalizasyon oranı | Emsal m ² değeri TL (tam) |
|------------------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Çelik&Özer Endüstri Merkezi | 8 Ocak 2019 | Emsal karşılaştırma | %6 | 3.07 |
| Çelik&Törün İş Merkezi | 8 Ocak 2019 | Emsal karşılaştırma | %7 | 2.38 |
| Deposite Outlet Center | 8 Ocak 2019 | Emsal karşılaştırma | %6 | 2.095 |
| Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi | 8 Ocak 2019 | Emsal karşılaştırma | %7 | 2.421 |
| Deposite Sosyal Tesisleri | 8 Ocak 2019 | Emsal karşılaştırma | %7 | 1.813 |
| Neckerman Areal | 13 Şubat 2019 | Gelir İndirgeme | %6 | - |

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m², toplam inşaat alanı 97.955 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 234.900.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 211.243.000 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 m², ortak alanlar toplam alanı 11.488 m², toplam alanı 30.878 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 39.499.864 TL'dir (31 Aralık 2017: 36.191.700 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 36.734.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 33.526.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Deposite Sosyal Tesisleri

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 6.786 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 23.505 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarının ortalamasına göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.733.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 18.730.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.500.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 14.088.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Neckermann Areal

TÜV SÜD ImmoWert GmbH Şirket'ine hazırlanan 11 Ocak 2018 tarihli ve 2861965 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 488.870.800 TL (81.100.000 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2017: 343.305.576 TL (76.028.253 Avro)).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 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.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurarak, 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.

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

| | Toplam bölüm geliri | Brüt kar | YAG değer artışı/ (azalışları) (*) | Amortisman ve itfa payları | Yatırım harcamaları (**) |
|------------------------------|---------------------|-------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Neckerman Areal | 74.899.958 | 39.525.656 | 20.853.079 | - | - |
| Deposite Outlet Center | 18.939.525 | 16.765.848 | 9.449.344 | - | 16.210.656 |
| Çelik Törün İş Merkezi | 3.187.071 | 1.588.510 | 3.301.864 | - | 6.300 |
| Çelik Özer İş Merkezi | 1.969.616 | 2.814.030 | 3.208.000 | - | - |
| Çelik Tüzün Endüstri Merkezi | 1.499.602 | 1.263.818 | 1.412.000 | - | - |
| Toplam | 100.495.772 | 61.957.862 | 38.224.287 | - | 16.216.956 |

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artışı/azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan iş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2017 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

| | Toplam bölüm geliri | Brüt kar | YAG değer artış/ azalışları (*) | Amortisman ve itfa payları | Yatırım harcamaları (**) |
|------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Neckerman Areal | 57.209.118 | 36.866.171 | (4.671.324) | - | - |
| Deposite Outlet Center | 14.528.455 | 12.541.843 | 31.350.634 | - | 6.813.657 |
| Çelik Törün İş Merkezi | 2.779.105 | 2.585.014 | 4.320.249 | - | 4.529 |
| Çelik Özer İş Merkezi | 1.448.345 | 1.224.067 | 8.405.752 | - | 336.226 |
| Çelik Tüzün Endüstri Merkezi | 1.134.006 | 1.057.729 | 1.262.620 | - | 11.780 |
| Toplam | 77.099.029 | 54.274.824 | 40.667.931 | - | 7.166.192 |

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış/azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan iş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

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

| 31 Aralık 2018 | Türkiye | Almanya | Eliminasyon Konsolidasyon | Toplam |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Dönen varlıklar | 83.624.086 | 12.092.467 | (13.896.163) | 81.820.390 |
| Duran varlıklar | 466.374.662 | 490.554.245 | (55.766.760) | 901.162.147 |
| Toplam varlıklar | 549.998.748 | 502.646.712 | (69.662.923) | 982.982.537 |
| 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 |
| Özkaynaklar | 372.614.654 | 177.409.513 | (55.291.597) | 494.732.570 |
| 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 |
| Toplam yükümlükler ve özkaynak | 549.998.748 | 502.646.710 | (69.662.921) | 982.982.537 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

| 1 Ocak - 31 Aralık 2018 | Türkiye | Almanya | Eliminasyon Konsolidasyon | Toplam |
|---|-------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| Hasılat | 25.657.861 | 74.899.957 | (62.047) | 100.495.771 |
| Satışların maliyeti (-) | (3.163.608) | (35.374.303) | - | (38.537.911) |
| Brüt kar | 22.494.253 | 39.525.654 | (62.047) | 61.957.860 |
| 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) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları | 17.371.207 | 28.800.224 | - | 46.171.432 |
| Diğer faaliyet gelirleri | 5.537.310 | - | (791.069) | 4.746.241 |
| Diğer faaliyet giderleri (-) | (351.802) | (432.964) | 333.186 | (451.580) |
| Esas faaliyet karı | 38.573.768 | 59.955.675 | 423.762 | 98.953.205 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı | 38.573.768 | 59.955.675 | 423.762 | 98.953.205 |
| Finansman gelirleri | 33.119 | - | (33.119) | - |
| Finansman giderleri (-) | (11.406.087) | (19.679.061) | 33.119 | (31.052.029) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | 27.200.800 | 40.276.614 | 423.762 | 67.901.176 |
| Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri) | - | (11.167.096) | - | (11.167.096) |
| Ertelenmiş vergi gideri | - | (11.167.096) | - | (11.167.096) |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı | 27.200.800 | 29.109.518 | 423.762 | 56.734.080 |
| Dönem karı / (zararı) | | | | |
| 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 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017 | Türkiye | Almanya | Eliminasyon Konsolidasyon | Toplam |
|---|--------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| Dönen varlıklar | 54.325.356 | 19.394.632 | (15.998.107) | 57.721.881 |
| Duran varlıklar | 394.063.662 | 343.434.843 | (29.873.125) | 707.625.380 |
| Toplam varlıklar | 448.389.018 | 362.829.475 | (45.871.232) | 765.347.261 |
| Kısa vadeli yükümlülükler | 35.392.119 | 57.215.982 | (9.595.507) | 83.012.594 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | 67.581.481 | 195.778.062 | (6.403.030) | 256.956.513 |
| Özkaynaklar | 345.415.419 | 109.835.434 | (29.872.699) | 425.378.154 |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar | 345.415.419 | 109.835.434 | (63.873.617) | 391.377.236 |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar | - | - | 34.000.918 | 34.000.918 |
| Toplam yükümlükler ve özkaynak | 448.389.019 | 362.829.478 | (45.871.236) | 765.347.261 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

| 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | Türkiye | Almanya | Eliminasyon Konsolidasyon | Toplam |
|---|-------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| Hasılat | 19.932.532 | 57.209.118 | (42.621) | 77.099.029 |
| Satışların maliyeti (-) | (2.481.258) | (20.342.947) | - | (22.824.205) |
| Brüt kar | 17.451.274 | 36.866.171 | (42.621) | 54.274.824 |
| Genel yönetim giderleri (-) | (5.018.778) | (6.663.824) | 64.889 | (11.617.713) |
| Pazarlama giderleri (-) | (959.411) | (432.005) | - | (1.391.416) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları | 45.339.255 | (4.671.324) | - | 40.667.931 |
| Diğer faaliyet gelirleri | 5.324.056 | - | - | 5.324.056 |
| Diğer faaliyet giderleri (-) | (2.040.920) | (558.929) | - | (2.599.849) |
| Esas faaliyet karı | 60.095.476 | 24.540.089 | 22.268 | 84.657.833 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı | 60.095.476 | 24.540.089 | 22.268 | 84.657.833 |
| Finansman gelirleri | 7.307.661 | - | (292.552) | 7.015.109 |
| Finansman giderleri (-) | (7.941.152) | (6.863.595) | 292.552 | (14.512.195) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı | 59.461.985 | 17.676.494 | 22.268 | 77.160.747 |
| Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri) | (146.191) | (1.635.019) | - | (1.781.210) |
| Ertelenmiş vergi gideri | (146.191) | (1.635.019) | - | (1.781.210) |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı | 59.315.794 | 16.041.475 | 22.268 | 75.379.537 |
| Dönem karı / (zararı) | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | - | - | 5.044.316 | 5.044.316 |
| Ana ortaklık payları | 59.315.794 | 16.041.475 | (5.022.048) | 70.335.221 |

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------------------|-------------------|
| Kasa | 54.072 | 49.222 |
| Banka | 4.082.727 | 23.234.261 |
| - Vadesiz mevduat | 4.082.727 | 23.234.261 |
| | 4.136.799 | 23.283.483 |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|-------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri | 4.136.799 | 23.283.483 |
| Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku | - | - |
| Nakit akım tablosundaki hazır değerler | 4.136.799 | 23.283.483 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

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

| | 2018 | | 2017 | |
|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-------------------|
| | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı | Orijinal Tutarı | TL Karşılığı |
| Avro | 244.020 | 1.470.952 | 2.238.359 | 10.107.310 |
| ABD Doları | 1.787 | 9.403 | 125 | 471 |
| İngiliz Sterlini | 1.374 | 9.141 | 1.374 | 6.980 |
| Riyal | 1.787 | 2.505 | 1.800 | 1.797 |
| Toplam | | 1.492.001 | | 10.116.558 |

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---------------|------------------|-------------------|
| Türk Lirası | 2.638.208 | 13.128.622 |
| Avro | 1.435.758 | 10.099.355 |
| ABD Doları | 8.761 | 6.284 |
| Toplam | 4.082.727 | 23.234.261 |

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (2017: Bulunmamaktadır.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---------------------|----------|------------------|
| Hisse senetleri (*) | - | 6.433.293 |
| Toplam | - | 6.433.293 |

(*) Şirket, 25 Mart 2018 tarihinde Sinpaş GYO hisse senetlerinden 4.000.000 adet hissesini borsa dışı işlem ile 0,74 TL fiyattan toplam 2.960.000 TL bedelden satışını gerçekleştirmiştir. 9 Temmuz 2018 tarihinde ise portföyünde yer alan Sinpaş GYO'ya ait 4.354.926 adet hisse senedini borsa dışı işlem ile 0,62 TL fiyattan toplam 2.700.054 TL bedelle satmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

| | Sahiplik oranı (%) | 2018 | Sahiplik oranı (%) | 2017 |
|------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Diğer menkul kıymetler | 0,76 | 96.000 | 0,76 | 96.000 |
| Toplam | 0,76 | 96.000 | 0,76 | 96.000 |

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------------|--------------------|
| Finansal borçlanmalar | | |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 72.249.265 | 50.525.521 |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları | 72.249.265 | 50.525.521 |
| Uzun vadeli banka kredileri | 164.164.843 | 173.957.045 |
| Uzun vadeli finansal borçlanmalar | 164.164.843 | 173.957.045 |
| Toplam finansal borçlanmalar | 236.414.108 | 224.482.566 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

| 2017 | Faiz oranı (%) | Para birimi | Orijinal tutar | TL karşılığı |
|--|----------------|-------------|----------------|--------------------|
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 3,5+Libor | Avro | 10.457.976 | 47.222.991 |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı | 5,75 | Avro | 731.376 | 3.302.530 |
| Uzun vadeli banka kredileri | 3,5+Libor | Avro | 33.123.255 | 149.568.058 |
| Uzun vadeli banka kredileri | 5,75 | Avro | 5.401.171 | 24.388.987 |
| Toplam banka kredileri | | | | 224.482.566 |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıla kadar | 72.249.265 | 50.525.521 |
| 1 - 2 yıl | 66.796.459 | 49.347.597 |
| 2 - 5 yıl | 97.368.384 | 124.609.448 |
| Toplam | 236.414.108 | 224.482.566 |

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ticari alacaklar | 9.651.711 | 11.468.238 |
| Alacak senetleri | 29.942.201 | 12.430.938 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27) | 1.847.498 | 1.214.637 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-) | - | (1.144.265) |
| Toplam | 41.441.410 | 23.969.548 |

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak | (1.144.265) | (2.352.199) |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 32.172 | 1.240.106 |
| Dönem içi silinen | 1.112.093 | - |
| Dönem içi ayrılan karşılıklar | - | (32.172) |
| 31 Aralık | - | (1.144.265) |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|-------------------|------|--------------------|
| 3-6 ay arası | - | (457.706) |
| 6 aydan daha uzun | - | (686.559) |
| | - | (1.144.265) |

Uzun vadeli ticari alacaklar

| | 2018 | 2017 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Alacak senetleri | 23.876.862 | 21.102.419 |
| Toplam | 23.876.862 | 21.102.419 |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Grup’un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi’ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27) | 6.424.375 | 6.093.196 |
| Borç senetleri | - | 959.820 |
| Diğer borçlar | 12.655.164 | 6.972.041 |
| Toplam | 19.079.539 | 14.025.057 |

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 423.353 | 423.353 |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 76.384 | - |
| Diğer çeşitli alacaklar | 1.968.947 | 11.818 |
| Toplam | 2.468.684 | 435.171 |

Diğer kısa vadeli borçlar

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 27) | 25.729.307 | 1.617.069 |
| Diğer çeşitli borçlar | 34.952.480 | 9.317.294 |
| Toplam | 60.681.787 | 10.934.363 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| Alınan depozito ve teminatlar | 803.776 | 1.332.012 |
| Diğer çeşitli borçlar | - | 2.709.300 |
| Toplam | 803.776 | 4.041.312 |

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| Verilen sipariş avansları | 28.989.025 | 2.355.491 |
| Gelecek aylara ait giderler | 1.069.945 | 217.412 |
| Toplam | 30.058.970 | 2.572.903 |

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|------------------|-------------------|
| Gelecek yıllara ait giderler | 1.487.249 | - |
| Verilen sipariş avansları (*) | - | 17.408.013 |
| Toplam | 1.487.249 | 17.408.013 |

(*) Şirket ve Simgen Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. arasında daha önce imzalanarak akdedilen düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi kapsamında verilen avanslardan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 836.237.664 | 657.084.276 |
| Toplam | 836.237.664 | 657.084.276 |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 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 |
| | 657.084.276 | 16.216.956 | 116.765.001 | - | 46.171.432 | 836.237.664 |

| | 1 Ocak 2017 | İlaveler | Yabancı para çevrim farkları | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Aralık 2017 |
|---------------------------|--------------------|------------------|------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------|
| Neckermann Areal | 286.404.280 | - | 66.863.644 | (5.291.024) | (4.671.324) | 343.305.576 |
| Deposite Outlet Center | 179.257.009 | 3.636.469 | - | - | 28.349.522 | 211.243.000 |
| Çelik & Törün İş Merkezi | 31.866.922 | 4.529 | - | - | 4.320.249 | 36.191.700 |
| Çelik & Özer İş Merkezi | 24.784.022 | 336.226 | - | - | 8.405.752 | 33.526.000 |
| Deposite Sosyal Tesisleri | 12.551.700 | 3.177.188 | - | - | 3.001.112 | 18.730.000 |
| Çelik & Tüzün İş Merkezi | 12.813.600 | 11.780 | - | - | 1.262.620 | 14.088.000 |
| | 547.677.533 | 7.166.192 | 66.863.644 | (5.291.024) | 40.667.931 | 657.084.276 |

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 100.495.772 TL (31 Aralık 2017: 77.099.029 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 2.025.408.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.653.498.500 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç 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 Endüstri Merkezi | Emsal karşılaştırma | 8 Ocak 2019 | 36.734.000 |
| Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi | Emsal karşılaştırma | 8 Ocak 2019 | 15.500.000 |
| Deposite Sosyal Tesisleri | Emsal karşılaştırma | 8 Ocak 2019 | 20.733.000 |
| Toplam | | | 836.237.664 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri |
|------------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| Neckermann Areal | Gelir İndirgeme | 11 Ocak 2018 | 343.305.576 |
| Deposite Outlet Center | Emsal karşılaştırma | 29 Aralık 2017 | 211.243.000 |
| Çelik&Törün İş Merkezi | Emsal karşılaştırma | 29 Aralık 2017 | 36.191.700 |
| Çelik&Özer Endüstri Merkezi | Emsal karşılaştırma | 29 Aralık 2017 | 33.526.000 |
| Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi | Emsal karşılaştırma | 29 Aralık 2017 | 14.088.000 |
| Deposite Sosyal Tesisleri | Emsal karşılaştırma | 29 Aralık 2017 | 18.730.000 |
| Toplam | | | 657.084.276 |

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m², toplam inşaat alanı 97.955 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 234.900.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 211.243.000 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 m², ortak alanlar toplam alanı 11.488 m², toplam alanı 30.878 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 39.499.864 TL'dir (31 Aralık 2017: 36.191.700 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 36.734.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 33.526.000 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 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.166 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarının ortalamasına göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.733.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 18.730.000 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 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.500.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 14.088.000 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 242,492 m²'dir. Toplam 288,922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketine hazırlatılan 11 Ocak 2018 tarihli ve 2861965 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 488.870.800 TL (81.100.000 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2017: 343.305.576 TL (76.028.253 Avro)).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - STOKLAR

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i> | | |
| Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*) | 39.210.164 | 11.495.272 |
| | 39.210.164 | 11.495.272 |

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

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2018 | Girişler | Yabancı para çevrim farkları | Çıkışlar | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------------------|----------|------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Demirbaşlar | 696.681 | 80.858 | 72.815 | - | 850.354 |
| Taşıtlar | 271.060 | - | 16.524 | - | 287.584 |
| Toplam | 967.741 | 80.858 | 89.339 | - | 1.137.938 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Demirbaşlar | 417.464 | 226.714 | 12.498 | - | 656.676 |
| Taşıtlar | 197.337 | 52.499 | 9.872 | - | 259.708 |
| Toplam | 614.801 | 279.213 | 22.370 | - | 916.384 |
| Net defter değeri | 352.940 | | | | 221.554 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR(Devamı)

| | 1 Ocak 2017 | Girişler | Yabancı para çevrim farkları | Çıkışlar | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------|----------------|----------------|------------------------------|------------------|----------------|
| Maliyet | | | | | |
| Demirbaşlar | 565.567 | 325.618 | 67.544 | (262.048) | 696.681 |
| Taşıtlar | 310.269 | - | 19.226 | (58.435) | 271.060 |
| Toplam | 875.836 | 325.618 | 86.770 | (320.483) | 967.741 |
| Birikmiş amortisman | | | | | |
| Demirbaşlar | 197.489 | 208.583 | 11.392 | - | 417.464 |
| Taşıtlar | 163.330 | 50.336 | 8.136 | (24.465) | 197.337 |
| Toplam | 360.819 | 258.919 | 19.528 | (24.465) | 614.801 |
| Net defter değeri | 515.017 | | | | 352.940 |

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

NOT 13 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2018 | Girişler | Yabancı para çevrim farkları | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------|---------------|----------|------------------------------|----------------|
| Maliyet | 68.165 | - | 1.833 | 69.998 |
| Birikmiş itfa payları | (32.683) | (2.788) | (1.873) | (37.344) |
| Net defter değeri | 35.482 | | | 32.654 |
| | 1 Ocak 2017 | Girişler | Yabancı para çevrim farkları | 31 Aralık 2017 |
| Maliyet | 66.742 | - | 1.423 | 68.165 |
| Birikmiş itfa payları | (28.199) | (3.639) | (845) | (32.683) |
| Net defter değeri | 38.543 | | | 35.482 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | | 2017 | |
|------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | Orjinal Tutarı | TL Karşılığı | Orjinal Tutarı | TL Karşılığı |
| Teminat senetleri TL | 1.193.790 | 1.193.790 | 799.613 | 799.613 |
| Teminat mektupları TL | 999.613 | 999.613 | 236.640 | 236.640 |
| Teminat çekleri TL | 422.750 | 422.750 | 122.750 | 122.750 |
| Teminat çekleri USD | 77.370 | 407.038 | - | - |
| Teminat mektupları USD | 6.480 | 34.091 | - | - |
| Toplam | | 3.057.282 | | 1.159.003 |

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|----------------|--------------------|--------------------|
| 1-5 yıl | 34.000.000 | 26.000.000 |
| 5 yıl ve üzeri | 215.000.000 | 172.000.000 |
| Toplam | 249.000.000 | 198.000.000 |

Grup'un 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------------|--------------|
| Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ") | | |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | 3.500 | 3.500 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı | | |
| i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı | - | - |
| | 3.500 | 3.500 |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0.001'dir (31 Aralık 2017: %0,001).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------|---------------|
| Personele borçlar | 70.702 | 53.660 |
| Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri | 20.842 | 33.540 |
| Toplam | 91.544 | 87.200 |

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Kullanılmayan izin yükümlülüğü | 226.029 | 104.656 |
| Toplam | 226.029 | 104.656 |

Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Gider tahakkukları (*) | 2.527.516 | 1.650.903 |
| Toplam | 2.527.516 | 1.650.903 |

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 2.527.516 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (2017: 1.650.903 TL).

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434,42 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017,6 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişkideki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|
| İskonto oranı | %4,69 | %4,25 |
| Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı | %95,24 | %95,17 |

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 109.645 | 77.557 |
| Hizmet maliyeti | 28.629 | 23.241 |
| Faiz maliyeti | 18.172 | 11.840 |
| Aktüeryal kazanç | 1.567 | (2.993) |
| Ödenen tazminatlar | - | - |
| 31 Aralık | 158.013 | 109.645 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan sipariş avansları(*) | 94.078.294 | 39.041.117 |
| Toplam | 94.078.294 | 39.041.117 |

(*) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslarının tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi’ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Alınan depozitolar | 6.352.168 | 3.786.203 |
| Ödenecek vergi ve harçlar | 2.736.149 | 1.898.691 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 572.014 | - |
| Toplam | 9.660.331 | 5.684.894 |

NOT 18 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Devreden KDV | 3.692.546 | 912.865 |
| Personel ve iş avansları | 15.088 | 101.871 |
| Diğer dönen varlıklar | 6.893 | 10.222 |
| Toplam | 3.714.527 | 1.024.958 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | | 2017 | |
|------------------------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| | Pay oranı (%) | Pay tutarı | Pay oranı (%) | Pay tutarı |
| Avni Çelik | 53,94 | 28.051.259 | 53,94 | 28.051.259 |
| Ayşe Sibel Çelik | 15,00 | 7.800.000 | 15,00 | 7.800.000 |
| Ahmet Çelik | 8,62 | 4.481.712 | 8,62 | 4.481.712 |
| Berrin Çelik Ercivelek | 7,50 | 3.900.000 | 7,50 | 3.900.000 |
| Şenay Çelik | 3,75 | 1.950.000 | 3,75 | 1.950.000 |
| Nuran Çelik | 3,75 | 1.950.000 | 3,75 | 1.950.000 |
| Ömer Faruk Çelik | 1,02 | 529.350 | 1,02 | 529.350 |
| Diğer | 6,42 | 3.337.679 | 6,42 | 3.337.679 |
| Toplam | 100 | 52.000.000 | 100 | 52.000.000 |

Şirket'in halka açıklık oranı %25 olup, bu oranın %6,42'si fiili dolaşımdadır.

Pay senedi ihraç primleri

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Pay senedi ihraç primleri | 2.092.708 | 2.092.708 |
| Toplam | 2.092.708 | 2.092.708 |

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

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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 2011 yılı karı yedek akçe | 85.625 | 85.625 |
| 2012 yılı karı yedek akçe | 3.949.322 | 3.949.322 |
| 2013 yılı karı yedek akçe | 174.856 | 174.856 |
| 2014 yılı karı yedek akçe | 260.075 | 260.076 |
| 2015 yılı karı yedek akçe | 451.588 | 451.587 |
| 2016 yılı karı yedek akçe | 277.779 | 277.779 |
| Toplam | 5.199.245 | 5.199.245 |

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Aralık 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 24.423 TL (31 Aralık 2017: 22.856 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 gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

| | 2018 | 2017 |
|------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kira gelirleri | | |
| Neckerman Areal | 74.899.957 | 57.209.118 |
| Deposite Outlet Center | 18.939.525 | 14.528.455 |
| Çelik Törün İş Merkezi | 3.187.071 | 2.779.105 |
| Çelik Özer İş Merkezi | 1.969.616 | 1.448.345 |
| Çelik Tüzün Endüstri Merkezi | 1.499.602 | 1.134.006 |
| | 100.495.771 | 77.099.029 |
| Kira maliyeti | | |
| Neckerman Areal | (35.374.303) | (20.342.947) |
| Deposite Outlet Center | (2.173.677) | (1.986.612) |
| Çelik Özer İş Merkezi | (373.041) | (224.278) |
| Çelik Törün İş Merkezi | (381.106) | (194.090) |
| Çelik Tüzün Endüstri Merkezi | (235.784) | (76.278) |
| | (38.537.911) | (22.824.205) |
| Brüt kar | 61.957.860 | 54.274.824 |

NOT 21 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Genel yönetim giderleri | | |
| Personel giderleri | (6.211.542) | (3.783.008) |
| Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler | (1.409.539) | (2.468.044) |
| Bağış ve yardım giderleri (*) | (750.000) | (2.016.900) |
| Kira giderleri | (607.868) | (578.845) |
| Amortisman ve itfa giderleri | (282.852) | (421.213) |
| Bakım giderleri | (47.147) | (44.854) |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (13.276) | (22.701) |
| Diğer | (1.861.537) | (2.282.148) |
| Toplam | (11.183.761) | (11.617.713) |

(*) Grup'un 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 750.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri Boğaziçi Vakfı'na yapılan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

| | 2018 | 2017 |
|--|--------------------|--------------------|
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | | |
| Reklam giderleri | (2.286.987) | (1.391.416) |
| Toplam | (2.286.987) | (1.391.416) |

NOT 22 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Kira maliyeti | (38.537.911) | (22.824.205) |
| Personel giderleri | (6.211.542) | (3.783.008) |
| Reklam giderleri | (2.286.987) | (1.391.416) |
| Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler | (1.409.539) | (2.468.044) |
| Bağış ve yardım giderleri | (750.000) | (2.016.900) |
| Kira giderleri | (607.868) | (578.845) |
| Amortisman ve itfa giderleri | (282.852) | (421.213) |
| Bakım giderleri | (47.147) | (44.854) |
| Vergi, resim ve harç giderleri | (13.276) | (22.701) |
| Diğer | (1.861.537) | (2.282.148) |
| Toplam | (52.008.659) | (35.833.334) |

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

| | 2018 | 2017 |
|--|-------------------|--------------------|
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları | 46.171.432 | 40.667.931 |
| Kur farkı gelirleri | 3.953.901 | 3.072.563 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | 121.339 | 36.018 |
| Diğer olağan gelirler | 671.001 | 1.087.095 |
| Toplam | 50.917.673 | 44.863.607 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | |
| Karşılık giderleri | (61.537) | (62.248) |
| Diğer giderler | (390.043) | (1.409.221) |
| Toplam | (451.580) | (1.471.469) |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

| | 2018 | 2017 |
|--|---------------------|---------------------|
| Finansal gelirler | | |
| Hisse senedi satış karları (*) | - | 7.000.136 |
| Faiz gelirleri | - | 14.973 |
| Toplam | - | 7.015.109 |
| Finansal giderler | | |
| Faiz giderleri | (20.803.143) | (7.661.666) |
| Kur farkı giderleri | (9.376.738) | (4.159.684) |
| Hisse senedi satış zararları (Not 5) (*) | (773.239) | (2.690.845) |
| Diğer | (98.909) | - |
| Toplam | (31.052.029) | (14.512.195) |

(*) Grup, 25 Mart 2018 tarihinde Sinpaş GYO hisse senetlerinden 4.000.000 adet hissesini borsa dışı işlem ile 0,74 TL fiyattan toplam 2.960.000 TL bedelden satışını gerçekleştirmiştir. 9 Temmuz 2018 tarihinde ise portföyünde yer alan Sinpaş GYO'ya ait 4.354.926 adet hisse senedini borsa dışı işlem ile 0,62 TL fiyattan toplam 2.700.054 TL bedelle satmıştır.

NOT 25 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olan Grup'un gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra 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 2018 ve 2017 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

| | 2018 | 2017 |
|---|----------|--------------|
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | | |
| Peşin ödenen stopaj | - | 2.525 |
| Toplam | - | 2.525 |

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 % 20'dir.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | Birikmiş geçici farklar | | Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri) | |
|--|-------------------------|----------------------|---|---------------------|
| | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
| İndirilebilir mali zarar (OSWE) | 15.187.207 | 12.768.423 | 4.859.906 | 4.085.895 |
| Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları (Deks Yatırım) | 254.890 | 254.890 | 50.978 | 50.978 |
| Ertelenen vergi varlığı | 15.442.097 | 13.023.313 | 4.910.884 | 4.136.873 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı | (216.999.733) | (137.166.539) | (69.439.914) | (43.893.289) |
| Ertelenen vergi yükümlülüğü | (216.999.733) | (137.166.539) | (69.439.914) | (43.893.289) |
| Ertelenen vergi yükümlülüğü, net | | | (64.529.030) | (39.756.416) |

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---------------------------|---------------------|---------------------|
| 1 Ocak | (39.756.416) | (31.960.715) |
| Yabancı para çevrim farkı | (13.605.518) | (6.014.491) |
| Ertelenen vergi gideri | (11.167.096) | (1.781.210) |
| 31 Aralık | (64.529.030) | (39.756.416) |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Net dönem karı | 49.045.866 | 70.335.221 |
| Ağırlıklı ortalama hisse adedi | 52.000.000 | 52.000.000 |
| Pay başına kazanç | 0,9432 | 1,5130 |

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi | 743.066 | 45.658 |
| Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş. | 662.367 | - |
| Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*) | 268.498 | 1.168.979 |
| Cumhur Aydın Törün | 119.870 | - |
| Diğer | 53.697 | - |
| Toplam | 1.847.498 | 1.214.637 |

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| Ayşe Sibel Çelik (*) | 2.313.179 | 1.456.559 |
| Avni Çelik (*) | 2.120.181 | 1.666.232 |
| Sinpaş GYO A.Ş. | 1.033.509 | - |
| Simgen Yapı A.Ş. | 770.730 | - |
| Sinpaş Holding A.Ş. ("Sinpaş Holding") | 87.094 | 12.642 |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu | 20.027 | 32.957 |
| Sinpaş Yapı | 307 | 2.688.505 |
| Diğer | 79.348 | 236.301 |
| Toplam | 6.424.375 | 6.093.196 |

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------------|------------------|
| Simgen Yapı A.Ş. | 11.209.343 | - |
| Ahmet Çelik | 7.578.504 | - |
| Hüseyin Altaş | 3.622.019 | 148.208 |
| Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş. | 1.753.188 | 374.787 |
| Avni Çelik | 1.549.305 | 1.006.531 |
| Ahmet Çelik | 16.948 | 11.010 |
| Bilgiç Ertürk | - | 76.533 |
| Toplam | 25.729.307 | 1.617.069 |

İlişkili taraflara yapılan satışlar

| | 2018 | 2017 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Mülk Gayrimenkul | 25.675.237 | 19.996.961 |
| Sinpaş Yapı | - | 35.018 |
| Toplam | 25.675.237 | 20.031.979 |

İlişkili taraflardan alımlar

| | 2018 | 2017 |
|---|------------------|------------------|
| Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticare A.Ş. | 4.457.263 | 25.000 |
| Mülk Gayrimenkul | 1.383.845 | 1.717.425 |
| Sinpaş GYO | 864.915 | 49.003 |
| Sinpaş Yapı | 372.299 | 2.107.575 |
| Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş. | 220.180 | 18.264 |
| Sinpaş Holding A.Ş. | 65.816 | 69.219 |
| Ercivelek Avukatlık Bürosu | 35.280 | 42.150 |
| Diğer | 10.950 | - |
| Toplam | 7.410.548 | 4.028.636 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Üst yönetime sağlanan faydalar | 938.050 | 301.000 |
| Toplam | 938.050 | 301.000 |

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Döviz kuru riski,

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

| 31 Aralık 2018 | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | Diğer | Toplam |
|--|------------------|-------------------|-----------------|------------------|----------------------|---------------------|----------|-------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | 1.847.498 | 39.593.913 | 76.384 | 2.392.300 | 4.082.727 | 96.000 | - | 48.088.822 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 1.847.498 | 39.593.913 | 76.384 | 2.392.300 | 4.082.727 | 96.000 | - | 48.088.822 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - | - | - |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2017 | Alacaklar | | | | Bankalardaki mevduat | Finansal yatırımlar | Diğer | Toplam |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------------|------------------------|-------|-------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | | | | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) | 1.214.637 | 22.754.911 | - | 435.171 | 23.234.261 | 6.529.293 | - | 54.168.273 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri | 1.214.637 | 22.754.911 | - | 435.171 | 23.234.261 | 6.529.293 | - | 54.168.273 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - | - | - |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | | | | | | | | |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 1.144.265 | - | - | - | - | - | 1.144.265 |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (1.144.265) | - | - | - | - | - | (1.144.265) |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - | - | - |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kredilerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir

| | 2018 | 2017 |
|------------------|--------------------|--------------------|
| 1 Ocak | 224.482.566 | 200.328.218 |
| Girişler | - | 38.785.091 |
| Çıkışlar | (48.171.039) | (13.688.799) |
| Kur farkları | 60.102.581 | (941.944) |
| 31 Aralık | 236.414.108 | 224.482.566 |

Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmak ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup yönetimi ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

| 31 Aralık 2018 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|--|--------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------|---------------|
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 72.249.266 | 75.819.784 | 40.999.417 | 34.820.367 | - | - |
| Ticari borçlar | 30.288.882 | 30.288.882 | 30.288.882 | - | - | - |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 91.544 | 91.544 | 91.544 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 49.472.444 | 49.472.444 | 49.472.444 | - | - | - |
| Kısa vadeli karşılıklar | 2.753.545 | 2.753.545 | 2.753.545 | - | - | - |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 9.660.331 | 9.660.331 | 9.660.331 | - | - | - |
| Toplam | 164.516.012 | 168.086.530 | 133.266.163 | 34.820.367 | - | - |

| 31 Aralık 2018 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|--------------------|----------------------------------|--------------|---------------|--------------------|---------------|
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 164.164.843 | 172.752.415 | - | - | 172.752.415 | - |
| Diğer borçlar | 803.776 | 803.776 | - | - | 803.776 | - |
| Ertelenmiş gelirler | 94.078.294 | 94.078.294 | - | - | 94.078.294 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | 158.013 | 158.013 | - | - | 158.013 | - |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 64.529.030 | 64.529.030 | - | - | 64.529.030 | - |
| Toplam | 323.733.956 | 332.321.528 | - | - | 332.321.528 | - |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

| 31 Aralık 2017 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|-------------------|---|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 50.525.521 | 53.719.525 | 21.114.812 | 32.604.713 | - | - |
| Ticari borçlar | 14.025.057 | 14.025.057 | 10.836.407 | 3.188.650 | - | - |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 87.200 | 87.200 | 87.200 | - | - | - |
| Diğer borçlar | 10.934.363 | 10.934.363 | 10.934.363 | - | - | - |
| Kısa vadeli karşılıklar | 1.755.559 | 1.755.559 | 1.755.559 | - | - | - |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | 5.684.894 | 5.684.894 | 5.684.894 | - | - | - |
| Toplam | 83.012.594 | 86.206.598 | 50.413.235 | 35.793.363 | - | - |

| 31 Aralık 2017 | Kayıtlı değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | 3 aydan kısa | 3-12 ay arası | 1-5 yıl arası | 5 yıldan uzun |
|---|--------------------|---|-----------------|------------------|--------------------|------------------|
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler | | | | | | |
| Finansal borçlar | 173.957.045 | 187.590.928 | - | - | 187.590.928 | - |
| Diğer borçlar | 4.041.312 | 4.041.312 | - | - | 4.041.312 | - |
| Ertelenmiş gelirler | 39.041.117 | 39.041.117 | - | - | 39.041.117 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | 109.645 | 109.645 | - | - | 109.645 | - |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü | 39.807.394 | 39.807.394 | - | - | 39.807.394 | - |
| Toplam | 256.956.513 | 270.590.396 | - | - | 270.590.396 | - |

Piyasa riski

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

Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

| | 2018 | 2017 |
|---|------|------------------|
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Hisse senetleri | - | 6.433.293 |
| | - | 6.433.293 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa faiz oranlarındaki %1 değişimin, diğer bütün değişkenler sabit kalmak koşuluyla Grup'un gelir tablosuna etkisi aşağıdaki gibidir.

| | 31 Aralık 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|----------------|------------------|
| Faiz artışı / (azalışı) | | |
| %1 artması halinde kar zarar üzerindeki etki | - | 643.329 |
| Net etki | - | 643.329 |
| %1 azalması halinde kar zarar üzerindeki etki | - | (643.329) |
| Net etki | - | (643.329) |

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 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 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|--------------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | | | | | |
| Parasal finansal varlıklar | 4.994 | - | - | - | 30.104 |
| Ticari alacaklar | 13.845 | 1.787 | 1.375 | 1.800 | 104.531 |
| Toplam varlıklar | 18.839 | 1.787 | 1.375 | 1.800 | 134.635 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | | | |
| Finansal yükümlülükler | (11.217.687) | - | - | - | (67.620.220) |
| Diğer borçlar | (3.755.361) | - | - | - | (22.637.314) |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | | | |
| Finansal yükümlülükler | (27.540.462) | - | - | - | (166.013.903) |
| Diğer borçlar | (600.000) | (36.679) | - | - | (3.809.765) |
| Toplam yükümlülükler | (43.113.510) | (36.679) | - | - | (260.081.201) |
| Net bilanço pozisyonu | (43.094.671) | (34.892) | 1.375 | 1.800 | (259.946.567) |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Avro karşısında | (259.774.675) |
| ABD Doları karşısında | (183.563) |
| İngiliz Sterlini karşısında | 9.148 |
| Suudi Arabistan Riyali karşısında | 2.524 |

Net yabancı para pozisyonu **(259.946.567)**

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklarının ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

| | Avro | ABD Doları | İngiliz Sterlini | Riyal | TL karşılığı |
|----------------------------------|---------------------|-----------------|------------------|----------|----------------------|
| Dönen Varlıklar | | | | | |
| Parasal finansal varlıklar | 2.238.359 | 125 | - | - | 10.107.782 |
| Ticari alacaklar | 8.070 | - | - | - | 36.440 |
| Toplam varlıklar | 2.246.429 | 125 | - | - | 10.144.222 |
| Kısa Vadeli Yükümlülükler | | | | | |
| Finansal yükümlülükler | (11.189.352) | - | - | - | (50.525.519) |
| Diğer borçlar | (2.039.354) | - | - | - | (9.208.703) |
| Uzun Vadeli Yükümlülükler | | | | | |
| Finansal yükümlülükler | (38.524.426) | - | - | - | (173.957.046) |
| Diğer borçlar | (600.000) | (36.679) | - | - | (2.847.650) |
| Toplam yükümlülükler | (52.353.132) | (36.679) | - | - | (236.538.918) |
| Net bilanço pozisyonu | (50.106.703) | (36.554) | - | - | (226.394.696) |

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

| | |
|-----------------------|---------------|
| Avro karşısında | (226.256.818) |
| ABD Doları karşısında | (137.878) |

Net yabancı para pozisyonu **(226.394.696)**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

| 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 %20 değişmesi halinde | | | | |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | (6.978) | 6.978 | - | - |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| ABD Doları Net Etki | (6.978) | 6.978 | - | - |
| Avro kurunun %20 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | (8.618.934) | 8.618.934 | - | - |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| Avro Net Etki | (8.618.934) | 8.618.934 | - | - |
| İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde | | | | |
| ABD Doları net varlık/yükümlülüğü | 275 | (275) | - | - |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| ABD Doları Net Etki | 275 | (275) | - | - |
| Suudi Arabistan Riyali kurunun %20 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | 360 | (360) | - | - |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| Avro Net Etki | 360 | (360) | - | - |
| 31 Aralık 2017 | 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 | (13.788) | 13.788 | - | - |
| ABD Doları riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| ABD Doları Net Etki | (13.788) | 13.788 | - | - |
| Avro kurunun %10 değişmesi halinde | | | | |
| Avro net varlık/yükümlülüğü | (22.625.682) | 22.625.682 | - | - |
| Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| Avro Net Etki | (22.625.682) | 22.625.682 | - | - |

Faiz oranı riski

Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

Grup’un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2018 tarihinde Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 212.591 TL düşük/yüksek olacaktı (2017: 1.754.559 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2018 | TL (%) | Avro (%) | ABD Doları (%) |
|----------------------------------|--------|----------|----------------|
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Finansal borçlar | - | 4,5 | - |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Finansal borçlar | - | 4,5 | - |

| 31 Aralık 2017 | TL (%) | Avro (%) | ABD Doları (%) |
|----------------------------------|--------|----------|----------------|
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Finansal borçlar | - | 3,60 | 4,99 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Finansal borçlar | - | 3,50 | - |

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

| | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal borçlar | 206.019.045 | - |
| Değişken faizli finansal araçlar | | |
| Finansal borçlar | 30.395.063 | 224.482.566 |

Sermaye yönetimi

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

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup'un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

| | 2018 | 2017 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Toplam yükümlülükler | 488.249.967 | 339.969.107 |
| Hazır değerler | (4.136.800) | (23.283.483) |
| Net yükümlülük | 484.113.167 | 316.685.624 |
| Özkaynaklar | 494.732.571 | 425.378.154 |
| Yatırılan sermaye | 52.000.000 | 52.000.000 |
| Net yükümlülük/özkaynak oranı | %9,31 | %6,09 |

Operasyonel risk

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

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

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

| 31 Aralık 2018 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye | Toplam |
|---------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Finansal yatırımlar: | | | | |
| Hisse senetleri ve diğer | - | - | - | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller: | | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 347.366.864 | 488.870.800 | 836.237.664 |
| Toplam | - | 347.366.864 | 488.870.800 | 836.237.664 |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

| 31 Aralık 2017 | 1. Seviye | 2. Seviye | 3. Seviye | Toplam |
|---------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Finansal yatırımlar:</i> | | | | |
| Hisse senetleri ve diğer | 6.433.293 | - | - | 6.433.293 |
| <i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i> | | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | - | 295.048.700 | 362.035.576 | 657.084.276 |
| Toplam | 6.433.293 | 295.048.700 | 362.035.576 | 663.517.569 |

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

NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2018 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 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
|--|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| A Para ve sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 2.747.778 | 8.063.932 |
| B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a) | 386.577.027 | 325.273.972 |
| C İştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 49.310.693 | 23.468.036 |
| İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | 329.308 | 10.615.632 |
| Diğer varlıklar | | 91.738.356 | 56.163.419 |
| D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 Tebliğ Md.31 | 530.703.162 | 423.584.991 |
| E Finansal borçlar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 30.395.063 | 27.691.518 |
| F Diğer finansal yükümlülükler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | - | - |
| G Finansal kiralama borçları | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | - | - |
| H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan) | III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f) | - | - |
| I Özkaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 360.970.228 | 332.569.319 |
| Diğer kaynaklar | | 139.337.871 | 63.324.154 |
| D Toplam Kaynaklar | III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k) | 530.703.162 | 423.584.991 |
| Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem |
| A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | - | - |
| A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | 2.747.778 | 1.630.639 |
| A3 Yabancı sermaye piyasası araçları | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - |
| B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - |
| B2 Atıl tutulan arsa/araziler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c) | - | - |
| C1 Yabancı iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d) | - | - |
| C2 İşletmeci şirkete iştirak | III-48.1 Tebliğ Md. 28 | - | - |
| J Gayrinakdi krediler | III-48.1 Tebliğ Md. 31 | 3.500 | 3.500 |
| K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - |
| L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | - | - |

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

| Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Cari Dönem | Önceki Dönem | Asgari/Azami Oran |
|---|--------------------------------|------------|--------------|-------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e) | - | - | Azami %10 |
| 2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b) | %72,84 | %76,79 | Asgari %51 |
| 3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler | III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b) | %9,81 | %7,44 | 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 | %8,42 | %8,33 | 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) | %0,52 | %0,38 | Azami %10 |
| 9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı | III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1) | - | - | Azami %10 |

.....