

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

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

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....</b>	<b>1-2</b>
<b>BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-36</b>
NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR.....	16
NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR.....	17
NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	17
NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	18
NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	19
NOT 9 - CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	19
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	19
NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	20
NOT 12 - STOKLAR.....	20
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	20
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR.....	20
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	22
NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23
NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	24
NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	26
NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	26
NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	26
NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	27
NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ.....	27
NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	27
NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ.....	28
NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	28
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	31
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI.....	33
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	35
NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ.....	35

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

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

<b>VARLIKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 30.09.2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31.12. 2018</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.857.984	2.747.778
Ticari Alacaklar		37.681.261	33.120.732
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6,25	6.357.327	2.954.298
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	31.323.934	30.166.434
Diğer Alacaklar		705.960	2.295.987
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7,25	698.720	329.308
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	7	7.240	1.966.679
Peşin ödenmiş giderler		34.271.007	29.204.852
Diğer Dönen Varlıklar		3.157.433	3.511.219
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>77.673.645</b>	<b>70.880.568</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duram Varlıklar		-	-
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>77.673.645</b>	<b>70.880.568</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Ticari Alacaklar (UV)		26.301.961	23.876.862
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6,25	-	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	26.301.961	23.876.862
Stoklar	12	55.679.927	39.210.163
Finansal Yatırımlar	4	49.310.693	49.310.693
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	358.728.714	347.366.864
Maddi Duran Varlıklar		5.870	27.718
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	879.474	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		28.203	30.294
- <i>Şerefiye</i>		-	-
- <i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>		28.203	30.294
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>490.934.842</b>	<b>459.822.594</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>568.608.487</b>	<b>530.703.162</b>

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

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

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 30.09.2019</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31.12.2018</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	12.201.867	10.080.220
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	277.761	-
Ticari Borçlar		21.282.738	8.391.727
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	12.084.043	6.256.235
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	9.198.695	2.135.492
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		104.538	91.544
Diğer Borçlar		161.425	34.952.480
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	161.425	34.952.480
Ertelenmiş gelirler	16	22.377.318	-
Kısa vadeli Karşılıklar		359.535	226.029
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	281.550	226.029
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	77.985	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		635.465	636.008
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>57.400.647</b>	<b>54.378.008</b>
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler		-	-
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>57.400.647</b>	<b>54.378.008</b>
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Uzun Vadeli borçlanmalar	5	31.878.831	20.314.843
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri		637.599	-
Ticari Borçlar		-	-
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	-	-
Diğer Borçlar		26.943.100	803.776
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	26.943.100	803.776
Ertelenmiş Gelirler	16	91.180.483	94.078.294
Uzun Vadeli Karşılıklar		219.510	158.013
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	219.510	158.013
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>150.859.523</b>	<b>115.354.926</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>360.348.317</b>	<b>360.970.228</b>
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	17	(1.652)	(24.423)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.346.534	5.199.245
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17	301.555.409	273.300.222
Net Dönem Karı / (Zararı)	17	(644.682)	28.402.476
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>360.348.317</b>	<b>360.970.228</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>568.608.487</b>	<b>530.703.162</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE ÖZET**  
**KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.01.2019 30.09.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 01.07.2019 30.09.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2018 30.09.2018	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.07.2018 30.09.2018
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>	<b>Dipnot</b>				
Hasılat	18	21.159.774	7.299.254	18.744.584	6.521.121
Satışların Maliyeti (-)	18	(3.431.187)	(912.340)	(1.783.266)	(747.391)
<b>Brüt Kar</b>		<b>17.728.587</b>	<b>6.386.914</b>	<b>16.961.318</b>	<b>5.773.730</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(3.317.770)	(1.108.293)	(3.356.244)	(1.390.472)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(4.319.287)	(157.886)	(648.567)	(189.375)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		4.626.649	1.590.155	1.061.425	794.792
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		(9.563.165)	(685.581)	(264.377)	286.054
<b>Esas Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>5.155.014</b>	<b>6.025.309</b>	<b>13.753.555</b>	<b>5.274.729</b>
Finansman gelirleri		1.122.814	1.122.814	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(6.922.510)	(1.224.555)	(15.581.703)	(9.969.639)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>					
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(644.682)</b>	<b>5.923.568</b>	<b>(1.828.148)</b>	<b>(4.694.910)</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri					
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>					
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>					
<b>DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(644.682)</b>	<b>5.923.568</b>	<b>(1.828.148)</b>	<b>(4.694.910)</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		(0,0124)	(0,0011)	(0,0352)	(0,0903)
<b>Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		22.771	(7.568)	(12.778)	(2.760)
<b>Toplam Kapsamlı Gelir</b>		<b>(621.911)</b>	<b>5.916.000</b>	<b>(1.840.926)</b>	<b>(4.697.670)</b>

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

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

	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Pirimleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net Dönem Karı	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(24.423)</b>	<b>5.199.245</b>	<b>273.300.222</b>	<b>28.402.476</b>	<b>360.970.228</b>
Transferler					147.289	28.255.187	(28.402.476)	-
<b>Toplam kasamalı gelir/gider</b>				<b>22.771</b>			<b>(644.682)</b>	<b>(621.911)</b>
<b>30.09.2019</b>	<b>17</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(1.652)</b>	<b>5.346.534</b>	<b>301.555.409</b>	<b>(644.682)</b>	<b>360.348.317</b>
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Hisse Senedi İhraç Pirimleri	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net Dönem Karı	Özkaynak Toplamı
<b>1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler</b>	<b>17</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(22.856)</b>	<b>5.199.245</b>	<b>217.957.291</b>	<b>55.342.931</b>	<b>332.569.319</b>
Transferler		-	-	-	-	55.342.931	(55.342.931)	-
<b>Toplam kasamalı gelir/gider</b>		-	-	<b>(12.778)</b>	-	-	<b>(1.828.148)</b>	<b>(1.840.926)</b>
<b>30.09.2018</b>	<b>17</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(35.634)</b>	<b>5.199.245</b>	<b>273.300.222</b>	<b>(1.828.148)</b>	<b>330.728.393</b>

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

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

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

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 30.09.2019	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 30.09.2018
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>7.375.844</b>	<b>37.302.626</b>
<b>Dönem karı</b>		<b>(644.682)</b>	<b>(1.828.148)</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>11.229.183</b>	<b>15.408.163</b>
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		5.022.658	1.379.643
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	-	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	22	5.022.658	1.379.643
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		982.099	(357.471)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	29.811	204.775
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		5.194.615	13.407.977
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	22	-	773.239
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(3.208.657)</b>	<b>23.722.611</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1.943.813	387.711
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(8.384.405)	19.564.798
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(16.469.764)	(14.772.623)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(7.772.724)	(26.684.034)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		12.891.011	8.173.542
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.066.155)	(10.448.146)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		19.479.507	47.501.363
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)		170.060	-
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>7.375.844</b>	<b>37.302.626</b>
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(11.361.850)</b>	<b>(33.133.304)</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(11.361.850)	(10.911.406)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit çıkış/girişi		-	(80.858)
Finansal yatırımlardaki artış/(azalış)			(22.141.040)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>3.096.212</b>	<b>(4.733.575)</b>
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		24.690.745	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(16.266.793)	(3.418.196)
Ödenen faizler		(5.022.658)	(1.315.379)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(305.082)	-
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(889.794)</b>	<b>(564.253)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(889.794)</b>	<b>(564.253)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>2.747.778</b>	<b>1.630.639</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>1.857.984</b>	<b>1.066.386</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Servet GYO, Şirket’e 26 Aralık 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket’in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 EUR bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun Şirket’teki ortaklık payı %67,60’a yükselmiştir. 24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul’da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL’ye arttırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4’e yükselmiştir.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Deks Yatırım’ın personeli bulunmamaktadır.

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

**OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)**

OSWE Real Estate GmbH (“OSWE”), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya’da kurulmuştur. Şirket’in Frankfurt’ta bulunan, 242.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunmaktadır.

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 10’dur. (31 Aralık 2018: 8).



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

---

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

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

**Deposit Outlet Center**

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

**Çelik Tüzün Lojistik Merkezi**

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

**Çelik&Özer İş Merkezi**

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

**Çelik&Törün İş Merkezi**

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

**Deposit Sosyal Tesis**

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

**NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**Finansal tabloların hazırlanış şekli**

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

İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 11 Kasım 2019 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

#### **TMS’ye uygunluk beyanı**

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

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

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

#### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

#### **Netleştirme/Mahsup**

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

#### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### **2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

Yeni bir TMS’nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TMS’nin varsa, geçiş hükümlerinde uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

**Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **TFRS 9, “Finansal araçlar”**; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- **TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller"** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- **TFRS 2, "Hisse bazlı ödemeler"** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanın hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

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

- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

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

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

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştiril-mesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

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

- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

**i) Kiralama Tanımı**

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

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

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

**ii) Kiracı Olarak**

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

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

	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2019 itibarıyla	1.044.375	1.082.567
30 Eylül 2019 itibarıyla	879.474	879.474

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

**a) Muhasebe politikası**

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

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

---

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

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

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

#### **b) Geçiş**

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

- İlk uygulama tarihinden hemen önce finansal durum tablosuna yansıtılan, ön ödemesi yapılmış veya tahakkuk etmiş tüm kira ödemelerinin tutarına göre düzeltilmiş olan kira yükümlülüğüne eşit bir tutar üzerinden.
- Şirket, daha önce TMS 17 kapsamında faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan kiralaması için TFRS 16'yı uygularken aşağıdaki kolaylaştırıcı uygulamaları kullanmıştır.
- İlk uygulama tarihinde kullanım hakkı varlığını ölçerken başlangıçtaki doğrudan maliyetleri dahil edilmemiştir.
- Sözleşmenin, sözleşmeyi uzatma veya sonlandırma seçenekleri içermesi durumunda, kiralama süresi belirlenirken bunlara ilişkin Şirket yönetimin yeni değerlendirmeleri kullanılmıştır.

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

#### **iii) Finansal tablolara etkisi**

##### **a) Geçiş etkisi**

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

##### **b) Cari dönem etkisi**

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Şirket, 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla 879.474 TL kullanım hakkı

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

ve 1.044.375 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirilmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirilmiştir. 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren altı ay boyunca, Şirket bu kiralamalardan 164.901 TL değerinde amortisman gideri ve 176.067 TL faiz gideri muhasebeleştirilmiştir.

- **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.

- **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.



**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
  - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
  - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi, ve
  - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır

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

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

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

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

**NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kasa	41.298	53.964
Banka	1.816.686	2.693.814
- Vadesiz mevduat	<i>1.816.686</i>	<i>2.693.814</i>
	<b>1.857.984</b>	<b>2.747.778</b>

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Nakit ve nakit benzerleri	1.857.984	2.747.778
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>1.857.984</b>	<b>2.747.778</b>

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

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

	<b>30 Eylül 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>	<b>Orijinal Tutarı</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Avro	231.703	1.432.756	13.845	83.458
İngiliz Sterlini	944	6.563	1.787	9.401
ABD Doları	1.787	10.114	1.375	9.148
Suudi Arabistan Riyali	1.800	2.716	1.800	2.524
<b>Toplam</b>		<b>1.452.239</b>		<b>104.531</b>

**Vadesiz Mevduat**

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Türk Lirası	404.333	2.636.822
Avro	1.402.937	48.238
ABD Doları	9.416	8.754
<b>Toplam</b>	<b>1.816.686</b>	<b>2.693.814</b>

**Vadeli Mevduat**

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

**NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR**

**Kısa Vadeli Finansal Varlıklar**

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

**Uzun Vadeli Finansal Varlıklar**

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

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

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

**NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	277.761	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	12.201.867	10.080.220
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>12.479.628</b>	<b>10.080.220</b>
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	637.599	-
Uzun vadeli banka kredileri	31.878.831	20.314.843
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>32.516.430</b>	<b>20.314.843</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>44.996.058</b>	<b>30.395.063</b>

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>Faiz oranı (%)</b>	<b>Para birimi</b>	<b>Orijinal tutar</b>	<b>TL karşılığı</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	6,56	Avro	1.835.058	11.347.267
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	18,75	TL	854.600	854.600
Uzun vadeli banka kredileri	6,56	Avro	3.578.019	22.125.041
Uzun vadeli banka kredileri	18,75	TL	9.753.790	9.753.790
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>44.080.698</b>

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

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
1 yıla kadar	12.201.867	10.080.220
1-5 yıl	31.878.831	20.314.843
	<b>44.080.698</b>	<b>30.395.063</b>

**NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	31.323.934	30.166.434
<i>Alacak senetleri</i>	<i>31.035.348</i>	<i>29.942.202</i>
<i>Ticari alacaklar</i>	<i>288.586</i>	<i>224.232</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	<i>641.925</i>	<i>-</i>
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	<i>(641.925)</i>	<i>-</i>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	6.357.327	2.954.298
<b>Toplam</b>	<b>37.681.261</b>	<b>33.120.732</b>

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	30 Eylül 2018
<b>1 Ocak</b>	-	(1.144.265)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	548.454
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(641.925)	-
<b>30 Eylül</b>	<b>(641.925)</b>	<b>(595.811)</b>
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alacak senetleri (*)	26.301.961	23.876.862
<b>Toplam</b>	<b>26.301.961</b>	<b>23.876.862</b>

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

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9.198.695	2.135.492
<i>Satıcılar</i>	<i>1.400.517</i>	<i>2.135.492</i>
<i>Borç Senetleri</i>	<i>7.798.178</i>	-
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	12.084.043	6.256.235
<b>Toplam</b>	<b>21.282.738</b>	<b>8.391.727</b>

**Uzun vadeli ticari borçlar**

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

**NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

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

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7.240	1.966.679
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>7.240</i>	<i>1.966.679</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	698.720	329.308
<b>Toplam</b>	<b>705.960</b>	<b>2.295.987</b>

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Borç senetleri	-	33.868.469
Diğer çeşitli borçlar	161.425	1.084.011
<b>Toplam</b>	<b>161.425</b>	<b>34.952.480</b>

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

**Uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan depozito ve teminatlar	1.100.444	803.776
Diğer Borçlar	25.842.656	-
<b>Toplam</b>	<b>26.943.100</b>	<b>803.776</b>

**NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

**Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Verilen sipariş avansları	34.204.318	29.069.332
Gelecek aylara ait giderler	66.689	135.520
<b>Toplam</b>	<b>34.271.007</b>	<b>29.204.852</b>

**Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler**

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

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

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

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Personelden Alacaklar	6.004	-
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	3.124.244	3.489.238
Personel ve iş avansları	27.185	21.981
<b>Toplam</b>	<b>3.157.433</b>	<b>3.511.219</b>

**NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	358.728.714	347.366.864
<b>Toplam</b>	<b>358.728.714</b>	<b>347.366.864</b>

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

	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Yabancı para çevrim farkları</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>30 Eylül 2019</b>
Deposite Outlet Center	234.900.000	8.348.192	-	-	-	243.248.192
Çelik&Törün İş Merkezi	39.499.864	258.741	-	-	-	39.758.605
Çelik&Özer İş Merkezi	36.734.000	99.223	-	-	-	36.833.223
Deposite Sosyal Tesisleri	20.733.000	19.066	-	-	-	20.752.066
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	71.769	-	-	-	15.571.769
Kağıthane Flat Ofis	-	2.564.859	-	-	-	2.564.859
<b>Toplam</b>	<b>347.366.864</b>	<b>11.361.850</b>	-	-	-	<b>358.728.714</b>

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

	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Transferler</b>	<b>30 Eylül 2018</b>
Deposite Outlet Center	211.243.000	10.251.117	-	-	221.494.117
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	-	36.198.000
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	-	33.526.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	14.088.000
Deposite Sosyal Tesisleri	18.730.000	653.989	-	-	19.383.989
	<b>313.778.700</b>	<b>10.911.406</b>	-	-	<b>324.690.106</b>

**NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI**

	<b>Binalar</b>
<b>1 Ocak 2019 itibariyle bakiye</b>	<b>1.044.375</b>
Dönem Amortismanı (-)	(164.901)
<b>30 Eylül 2019 itibariyle bakiye</b>	<b>879.474</b>

**NOT 12 - STOKLAR**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	55.679.927	39.210.163
	<b>55.679.927</b>	<b>39.210.163</b>

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

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

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

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

**NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR**

*i) Karşılıklar*

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

<b>Hesap Adı</b>	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>77.985</b>	-
-Dava Karşılığı	77.985	-
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>281.550</b>	<b>226.029</b>
- İzin Karşılıkları	281.550	226.029
<b>Toplam</b>	<b>359.535</b>	<b>226.029</b>

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

*ii) Koşullu Varlık ve Borçlar*

**30 Eylül 2019**

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 641.925 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 5 adet dava bulunmakta olup ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 77.985 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır.

**31 Aralık 2018**

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

*iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler*

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

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

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

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

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

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Şirket tarafından verilen</b>		
<b>Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.003.500	3.500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>3.003.500</b>	<b>3.500</b>

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

**NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

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

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.379,86 TL (31 Aralık 2018: 6.017,60 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.379 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını



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

öngörür.

Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İskonto oranı	%4,87	%4,69
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%95,24

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

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

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

**Kısa vadeli ertelenmiş gelirler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan sipariş avansları	22.377.318	-
<b>Toplam</b>	<b>22.377.318</b>	<b>-</b>

**Uzun vadeli ertelenmiş gelirler**

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

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

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>30 Eylül 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ödenecek vergi ve harçlar	635.465	636.008
<b>Toplam</b>	<b>635.465</b>	<b>636.008</b>

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

**NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**

**Ödenmiş sermaye**

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

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

**Pay senedi ihraç primleri**

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

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

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

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2018 yılı karı yedek akçe	147.289	-
<b>Toplam</b>	<b>5.346.534</b>	<b>5.199.245</b>

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

---

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

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

**Kar dağıtımı**

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

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.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Kira gelirleri</b>				
Deposite Outlet Center	15.689.277	5.376.471	13.810.698	4.881.933
Çelik Törün İş Merkezi	2.579.625	931.955	2.351.404	770.069
Çelik Özer İş Merkezi	1.606.011	562.542	1.457.781	504.063
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.284.861	428.286	1.124.701	365.056
	<b>21.159.774</b>	<b>7.299.254</b>	<b>18.744.584</b>	<b>6.521.121</b>
<b>Kira maliyeti</b>				
Deposite Outlet Center	(2.619.155)	(745.028)	(1.166.542)	(526.040)
Çelik Törün İş Merkezi	(390.244)	(90.816)	(217.712)	(75.504)
Çelik Özer İş Merkezi	(205.589)	(15.961)	(244.466)	(110.915)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(216.199)	(60.535)	(154.546)	(34.932)
<b>Toplam</b>	<b>(3.431.187)</b>	<b>(912.340)</b>	<b>(1.783.266)</b>	<b>(747.391)</b>
<b>Brüt Kar</b>	<b>17.728.587</b>	<b>6.386.914</b>	<b>16.961.318</b>	<b>5.773.730</b>

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

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel giderleri	(1.541.501)	(493.790)	(1.302.802)	(602.600)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(709.756)	(264.268)	(639.708)	(391.785)
Bağış ve yardım giderleri	(628.500)	(226.500)	(600.000)	(120.000)
Kira giderleri	(287.980)	(90.227)	(434.040)	(157.534)
Amortisman ve itfa giderleri	(23.940)	(7.979)	(204.775)	(75.493)
Vergi, resim ve harç giderleri	(45.745)	(2.464)	(12.265)	(1.667)
Diğer	(80.348)	(23.065)	(162.654)	(41.393)
<b>Toplam</b>	<b>(3.317.770)</b>	<b>(1.108.293)</b>	<b>(3.356.244)</b>	<b>(1.390.472)</b>

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>				
Reklam giderleri	(4.319.287)	(157.886)	(648.567)	(189.375)
<b>Toplam</b>	<b>(4.319.287)</b>	<b>(157.886)</b>	<b>(648.567)</b>	<b>(189.375)</b>

**NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
Bağış ve yardım giderleri	(628.500)	(226.500)	(600.000)	(120.000)
Personel giderleri	(1.541.501)	(493.790)	(1.302.802)	(602.600)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(709.756)	(264.268)	(639.708)	(391.785)
Kira giderleri	(287.980)	(90.227)	(434.040)	(157.534)
Amortisman ve itfa giderleri	(23.940)	(7.979)	(204.775)	(75.493)
Reklam giderleri	(4.319.287)	(157.886)	(648.567)	(189.375)
Vergi, resim ve harç giderleri	(45.745)	(2.464)	(12.265)	(1.667)
Diğer	(80.348)	(23.065)	(162.654)	(41.393)
<b>Toplam</b>	<b>(7.637.057)</b>	<b>(1.266.179)</b>	<b>(4.004.811)</b>	<b>(1.579.847)</b>

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

**NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

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

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>				
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	121.339	-
Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç)	2.947.005	858.184	-	-
Diğer gelirler	1.679.644	731.971	940.086	794.792
<b>Toplam</b>	<b>4.626.649</b>	<b>1.590.155</b>	<b>1.061.425</b>	<b>794.792</b>
	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>				
Kur farkı giderleri (Ticari Alacak Borç)	(7.364.582)	(133.165)	(212.999)	307.296
Karşılık giderleri	(787.096)	(71.957)	(51.378)	(21.242)
Diğer giderler	(1.411.487)	(480.459)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>(9.563.165)</b>	<b>(685.581)</b>	<b>(264.377)</b>	<b>286.054</b>

**NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ**

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Finansal gelirler</b>				
Kur farkı gelirleri	1.122.814	1.122.814	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.122.814</b>	<b>1.122.814</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>Finansal giderler</b>				
Kur farkı giderleri	(1.899.852)	(221.252)	(13.407.977)	(9.171.192)
Faiz giderleri	(5.022.658)	(1.003.303)	(1.379.643)	(748.850)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	-	-	609.690
Hisse senedi satış zararları	-	-	(773.239)	(653.239)
Diğer	-	-	(20.844)	(6.048)
<b>Toplam</b>	<b>(6.922.510)</b>	<b>(1.224.555)</b>	<b>(15.581.703)</b>	<b>(9.969.639)</b>

**NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ**

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

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.07.2019</b>	<b>01.01.2018</b>	<b>01.07.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>30.09.2018</b>
Net dönem karı/zararı	(644.682)	5.923.568	(1.828.148)	(4.694.910)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>(0,0124)</b>	<b>0,0011</b>	<b>(0,0352)</b>	<b>(0,0903)</b>

**NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	3.099.765	268.498
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	948.490	-
Simgen Yapı A.Ş.	757.706	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	755.547	743.066
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	306.550	1.076.698
Ayşe Sibel Çelik	153.769	-
Cumhur Aydın Törün	99.464	119.870
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	83.448	-
Avni Çelik	60.000	-
Osw Real Estate HmbH	45.127	30.102
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	22.066	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	17.191	-
Ahmet Çelik	6.733	-
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	1.471	-
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	-	662.367
Çelik&Törün Ticaret Mrk.Yöneticiliği	-	-
Anadolu Sinerji İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	-	-
Diğer	-	53.697
<b>Toplam</b>	<b>6.357.327</b>	<b>2.954.298</b>

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

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	245.599	-
Simgen Yapı A.Ş.	904.631	770.730
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3.720.313	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.865.498	1.033.509
Sinpaş Holding A.Ş.	54.089	87.094
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	151.779	-
Avni Çelik (*)	2.028.864	2.028.864
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.466.948	2.313.179
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	140.825	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	480.403	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	9.447	20.027
Diğer	15.647	2.832
<b>Toplam</b>	<b>12.084.043</b>	<b>6.256.235</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**İlişkili taraflardan diğer alacaklar**

	<b>30.09.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Deks Yatırım A.Ş. (*)	636.720	329.308
Diğer	62.000	-
<b>Toplam</b>	<b>698.720</b>	<b>329.308</b>

(\*) Şirketimiz ve Deks Yatırım tarafından grup olarak dışarıdan alınan bazı hizmetlerin (YMM, bağımsız denetim, hukuk vb.) bedelleri öncelikle Şirketimiz tarafından karşı tarafa ödenmekte ve ardından Deks Yatırım payına düşen tutarlar Şirketimiz tarafından Deks Yatırım'a yansıtılmaktadır. Deks Yatırım'ın ilgili "İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar" tutarı, Şirketimize ödemesine kadar olan dönemde, Şirketimizin Deks Yatırım'dan alacağı olarak raporlanmaktadır.

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Mülk Gayrimenkul	24.501.847	18.780.057
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	21.193.185	21.432
Deks Yatırım A.Ş.	304.909	43.044
Oswe Real Estate GMBH	46.264	23.528
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	20.222	18.357
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic.A.Ş.	16.152	-
Sinpaş GYO	12.288	14.560
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	219	-
<b>Toplam</b>	<b>46.095.086</b>	<b>18.900.978</b>

<b>İlişkili taraflardan alışlar</b>	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	4.165.289	372.299
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticare A.Ş.	1.691.227	1.288
Mülk Gayrimenkul	1.566.924	788.184
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.023.618	-
Ayşe Sibel Çelik	227.912	-
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	185.468	207.953
Sinpaş Holding A.Ş.	34.741	48.187
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	34.650	24.696
Sinpaş İş Modern E-H Blok Yöneticiliği	791	-
Sinpaş GYO	-	163.535
Avni Çelik	-	818.948
<b>Toplam</b>	<b>8.930.620</b>	<b>2.425.090</b>

**Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar**

	<b>01.01.2019</b>	<b>01.01.2018</b>
	<b>30.09.2019</b>	<b>30.09.2018</b>
Üst yönetime sağlanan faydalar	642.150	758.437
<b>Toplam</b>	<b>642.150</b>	<b>758.437</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---



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

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

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

- döviz kuru riski,

**Döviz kuru riski**

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

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

**Yabancı para pozisyonu**

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

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

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	231.703	387.948	944	1.800	3.637.515
Ticari alacaklar	7.298	-	-	-	45.127
Diğer	200.000	-	-	-	1.236.720
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>439.000</b>	<b>387.948</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>4.919.363</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Ticari Borçlar					
Finansal yükümlülükler	(1.624.710)	-	-	-	(10.046.560)
Diğer borçlar	(233.566)	-	-	-	(1.444.278)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Ticari Borçlar	-	(29.329)	-	-	(165.975)
Finansal yükümlülükler	(3.393.425)	-	-	-	(20.983.583)
<b>Toplam Yükümlülükler</b>	<b>(5.251.701)</b>	<b>(29.329)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(32.640.395)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(4.812.701)</b>	<b>358.619</b>	<b>944</b>	<b>1.800</b>	<b>(27.721.033))</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

30 Eylül 2019	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	202.946	(202.946)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>202.946</b>	<b>(202.946)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.975.982)	2.975.982	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(2.975.982)</b>	<b>2.975.982</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

**Faiz oranı riski**

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

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

**Finansal varlıklar**

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

**Finansal yükümlülükler**

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

**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 olmasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket’in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilir 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.

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

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

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

<b>30 Eylül 2019</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b><i>Finansal yatırımlar:</i></b>				
Hisse senetleri ve diğer	-	49.310.693	-	49.310.693
<b><i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i></b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	358.728.714	-	356.752.019
<b>Toplam</b>	-	<b>408.039.407</b>	-	<b>406.062.712</b>
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>1. Seviye</b>	<b>2. Seviye</b>	<b>3. Seviye</b>	<b>Toplam</b>
<b><i>Finansal yatırımlar:</i></b>				
Hisse senetleri ve diğer	-	49.310.693	-	49.310.693
<b><i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i></b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	347.366.864	-	347.366.864
<b>Toplam</b>	-	<b>396.677.557</b>	-	<b>396.677.557</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

---

**NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

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

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

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.857.984	2.747.778
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	414.408.641	386.577.027
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	49.310.693	49.310.693
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	698.720	329.308
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>102.332.449</b>	<b>91.738.356</b>
<b>D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>568.608.487</b>	<b>530.703.162</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	44.080.698	30.395.063
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	360.348.317	360.970.228
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>164.179.472</b>	<b>139.337.871</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>568.608.487</b>	<b>530.703.162</b>
<b>Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.857.984	2.747.778
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.003.500	3.500
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%72,88	%72,84	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9	%9,81	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%13,07	%8,42	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,32	%0,52	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10