

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLARI**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI.....	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-40
NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8
NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	18
NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR	19
NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	20
NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR.....	21
NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	22
NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22
NOT 11 - STOKLAR	23
NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	23
NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	23
NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR	24
NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	26
NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27
NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	27
NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	27
NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	29
NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	30
NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	30
NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	30
NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	31
NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	31
NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ	32
NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32
NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34
NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	36
NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	37

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.431.093	9.656.422
Ticari Alacaklar	7	47.727.004	44.673.490
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	2.293.334	2.184.591
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	45.433.670	42.488.899
Diğer Alacaklar	8	536.406	494.064
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,26	-	62.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	536.406	432.064
Peşin ödenmiş giderler	9	37.889.812	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	17	4.499.430	3.754.279
ARA TOPLAM		96.083.745	94.562.889
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		96.083.745	94.562.889
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	7	18.824.091	19.299.508
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	18.824.091	19.299.508
Stoklar	11	73.668.358	66.601.566
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	995.496.051	947.882.740
Maddi Duran Varlıklar		191.108	188.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.926.268	1.710.682
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.231	38.201
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.231	38.201
Peşin ödenmiş giderler	9	45.849	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.090.284.956	1.035.817.608
TOPLAM VARLIKLAR		1.186.368.701	1.130.380.497

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	282.786	242.571
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	36.161.624	43.353.498
Ticari Borçlar	7	98.433.094	80.428.753
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26	30.237.103	25.101.795
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	68.195.991	55.326.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	133.294	107.580
Diğer Borçlar	8	18.330.166	19.779.552
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26	1.861.676	1.861.676
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	16.468.490	17.917.876
Ertelenmiş gelirler		40.302.271	20.158.464
Kısa vadeli Karşılıklar	14	2.061.109	1.393.089
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	140.735	300.171
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.920.374	1.092.918
ARA TOPLAM		195.704.344	165.463.507
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		195.704.344	165.463.507
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	243.146.386	232.450.753
Diğer Borçlar	8	1.178.697	1.114.737
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.178.697	1.114.737
Ertelenmiş Gelirler	16	90.724.194	96.570.573
Uzun Vadeli Karşılıklar		258.320	246.337
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		80.253.239	73.803.147
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		415.560.836	404.185.547
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		562.920.774	548.377.897
Ödenmiş Sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		24.614	(5.994)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		100.470.479	83.241.693
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		405.703.676	353.347.398
Net Dönem Karı / (Zararı)	25	(2.716.517)	52.356.278
Kontrol gücü olmayan paylar		12.182.747	12.353.546
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		575.103.521	560.731.443
TOPLAM KAYNAKLAR		1.186.368.701	1.130.380.497

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari dönem 01.01.2020 31.03.2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 01.01.2019 31.03.2019
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	24.836.469	21.389.483
Satışların Maliyeti (-)	19	(9.948.235)	(9.952.905)
Brüt Kar		14.888.234	11.436.578
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(5.913.268)	(3.863.738)
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	20	(322.214)	(4.485.081)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.038.008	153.472
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	(4.314.017)	(1.699.687)
Esas Faaliyet Karı/Zararı		5.376.743	1.541.544
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI ZARARI		5.376.743	1.541.544
Finansman Gelirleri	23	249.972	-
Finansman Giderleri (-)	23	(8.382.254)	(7.287.541)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		(2.755.539)	(5.745.997)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri			
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri		(131.777)	(542.056)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		(2.887.316)	(6.288.053)
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
		-	-
DÖNEM KARI/ZARARI		(2.887.316)	(6.288.053)
Dönem Karı / (Zararı) Dağılımı			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar-Gelir tablosu		(170.799)	(284.937)
- Ana Ortaklık Payları		(2.716.517)	(6.003.116)
Pay Başına Kazanç		(0,0522)	(0,1154)
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
-Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç			
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları		30.608	2.450
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevrim farkı		17.228.786	8.525.172
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		17.259.394	8.527.622
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		14.372.078	2.239.569
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
- Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(170.799)	(284.937)
- Ana Ortaklık Payları		14.542.877	2.524.506

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM
TABLOSU

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

	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylara ilişkin özkaynaklar	Toplam
01 Ocak 2020										
Dönem başı itibariyle	52.000.000	2.092.708	(5.994)	83.241.693	5.345.814	353.347.398	52.356.278	548.377.897	12.353.546	560.731.443
Transfer	-	-	-	-	-	52.356.278	(52.356.278)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	30.608	17.228.786	-	-	(2.716.517)	14.542.877	-	14.542.877
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	-	-	-	(170.799)	(170.799)
31.03.2020	52.000.000	2.092.708	24.614	100.470.479	5.345.814	405.703.676	(2.716.517)	562.920.774	12.182.747	575.103.521

	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Ana ortaklığa ait toplam özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylara ilişkin özkaynaklar	Toplam
01 Ocak 2019										
Dönem başı itibariyle	52.000.000	2.092.708	(24.423)	46.189.987	5.199.245	293.291.208	49.045.866	447.794.591	46.937.980	494.732.571
Transfer	-	-	-	-	-	49.045.866	(49.045.866)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	-	-	2.450	8.525.172	-	-	(6.003.116)	2.524.506	(284.937)	2.239.569
31.03.2019	52.000.000	2.092.708	(21.973)	54.715.159	5.199.245	342.337.074	(6.003.116)	450.319.097	46.653.043	496.972.140

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2020	Bağımsız Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 31 Mart 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		46.197.767	8.767.530
Dönem karı/(zararı)	Dipnot	(2.887.316)	(6.288.053)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		26.858.732	13.122.188
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		17.228.786	8.525.172
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	23	6.125.852	6.522.610
Faiz geliri ile ilgili düzeltmeler		(249.972)	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		3.608.536	(2.530.981)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		13.753	63.331
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		131.777	542.056
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		22.226.351	1.933.395
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8,26	(787.493)	4.916.504
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8,26	(1.417.390)	(21.331.941)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	(7.066.792)	(6.487.095)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7,26	1.147.284	(17.618.112)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7,26	18.004.341	29.689.105
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	9	(1.951.027)	(422.445)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16	14.297.428	13.187.377
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		46.197.767	8.767.530
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(47.649.776)	(27.604.021)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(36.465)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(47.613.311)	(27.604.021)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.773.320)	24.301.954
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6	10.695.633	63.029.060
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(7.191.874)	(32.204.496)
Ödenen faizler		(6.125.852)	(6.522.610)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(151.227)	-
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(4.225.329)	5.465.463
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(4.225.329)	5.465.463
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.656.422	4.136.799
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.431.093	9.602.262

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 9’dur (31 Aralık 2019: 9).

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %8,66’sı Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”)

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

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

Servet GYO, Şirket’e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket’in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun Deks Yatırım’daki ortaklık payı %67,60’a yükselmiştir.

24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul’da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL’ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %77,29’a yükselmiştir. 15 Kasım 2019 tarihinde DEKS Yatırım A.Ş.’nin diğer hissedarları olan Sn. Avni Çelik, Sn. Ahmet Çelik, Sn. Hüseyin Altaş ve HA Real Estate GMBH’ın sahibi oldukları toplam 2.963.863,64 adet 2.963.863,64 TL nominal bedelli DEKS Yatırım A.Ş. hissesinin tamamı satın alınmış, Deks Yatırım sermayesini temsil eden payların % 100’ne sahip olunmuştur.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Deks Yatırım’ın personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Oswe'in personel sayısı 12'dir. (31 Aralık 2019: 11).

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

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

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.000 m²'dir. Toplam 291.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %94'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 31 Mart 2020 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’ nın Seri: II, 14.1 No’ lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

Grup’un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 9 Haziran 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup’un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir. Grup’un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH’in fonksiyonel para birimi Avro’dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup’un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL’ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 7,2150 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 6,7232 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		
	Ana Ortaklık Şirket’in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	% 100	-	-
OSWE Real Estate GmbH	-	% 94	% 6

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

TMS/IFRS 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/IFRS kapsamında muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yeni bir bilgidен veya gelişmeden kaynaklanır, dolayısıyla, hataların düzeltilmesi anlamına gelmez.

TMS/IFRS 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/IFRS 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/IFRS kapsamında geçmişe yönelik hatalar karşılaştırmalı bilgilerde izleyen dönemlere ilişkin finansal tablolarda düzeltilir.

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

Grup, 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 yararlanmıştır. TFRS 9'un uygulanmasından kaynaklanan finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin kayıtlı değerindeki farklılıklar 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar karları içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Grup, KGK tarafından yayımlanan "TFRS 16-Kiralama İşlemleri" standardını 1 Ocak 2019 tarihinde başlayan hesap döneminde ilk kez uygulamaya başlamıştır. "TMS 17-Kiralama İşlemleri" yerine geçen anılan standardın geçiş hükümleri doğrultusunda, önceki dönem finansal tabloları ile tamamlayıcı notları yeniden düzenlenmemiştir.

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

TFRS 16'ya geçişte, Grup, hangi işlemlerin kiralama olarak sınıflandırılmasıyla ilgili olarak eski haliyle kiralama olarak tanımlanan sözleşmeleri kolaylaştırıcı uygulamayı kullanarak kiralama tanımını karşılayıp karşılamadığını yeniden değerlendirmeksizin uygulamayı seçmiştir.

Dolayısıyla, TFRS 16'yı sadece daha önce kira sözleşmeleri olarak tanımlanan sözleşmelere uygulamıştır. TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama içermeyen sözleşmelerin, bir kiralama işlemi içerip içermediği yeniden değerlendirilmemiştir.

ii) Kiracı Olarak

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

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

	Binalar	Toplam
1 Ocak 2020 itibarıyla	1.710.682	1.710.682
31 Mart 2020 itibarıyla	1.926.268	1.926.268

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

a) Muhasebe politikası

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

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

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra kiracı, kira yükümlülüğünün defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtabilecek şekilde artırır ve defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde azaltır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kiralama süresinde ve varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede değişiklik olması durumunda ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması ve endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması durumlarında yeniden ölçülür.

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

b) Geçiş

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

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

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

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

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

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

iii) Konsolide finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

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

b) Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Grup, 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla 1.926.268 TL kullanım hakkı ve 1.988.344 TL kiralama yükümlülüğü muhasebelemiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Grup faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebelemiştir. 31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç ay boyunca, Grup bu kiralamalardan 104.954 TL değerinde amortisman gideri ve 42.941 TL faiz gideri muhasebelemiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI 31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- İşletmenin tanımlanması (TFRS 3 Değişiklikleri)
- TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'deki Değişiklikler-Gösterge Faiz Oranı Reformu
- Önemliliğin Tanımı (TMS 1 ve TMS 8 Değişiklikleri)

Grup yeni standart, değişiklik ve yorumların etkilerini değerlendirmiş olup finansal tablolar üzerinde önemli etkilerinin olmadığı sonucuna varmıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları – Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

31 Mart 2020 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	16.855.837	7.398.794
Deposit Outlet Center	6.015.917	5.652.476
Çelik Törün İş Merkezi	859.285	813.382
Çelik Özer İş Merkezi	626.435	584.629
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	478.995	438.953
Toplam	24.836.469	14.888.234

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Toplam Bölüm Geliri	Brüt Kar
Neckerman Areal	14.763.228	5.816.766
Deposit Outlet Center	4.885.869	4.085.234
Çelik Törün İş Merkezi	801.077	670.712
Çelik Özer İş Merkezi	511.022	471.804
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	428.287	392.062
Toplam	21.389.483	11.436.578

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Grup’un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	99.846.382	24.046.669	(27.809.306)	96.083.745
Duran varlıklar	562.151.572	588.215.170	(60.081.785)	1.090.284.956
Toplam varlıklar	661.997.953	612.261.839	(87.891.091)	1.186.368.701
Kısa vadeli yükümlülükler	135.311.047	88.582.083	(28.188.786)	195.704.344
Uzun vadeli yükümlülükler	112.711.265	303.405.197	(555.626)	415.560.836
Özkaynaklar	413.975.640	220.274.559	(59.146.678)	575.103.521
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	413.975.640	220.274.559	(71.329.425)	562.920.774
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	12.182.747	12.182.747
Toplam yükümlükler ve özkaynak	661.997.953	612.261.839	(87.891.091)	1.186.368.701

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Ocak – 31 Mart 2020	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	7.980.632	16.855.837	-	24.836.469
Satışların maliyeti (-)	(491.192)	(9.457.043)	-	(9.948.235)
Brüt kar	7.489.440	7.398.794	-	14.888.234
Genel yönetim giderleri (-)	(1.683.126)	(4.230.142)	-	(5.913.268)
Pazarlama giderleri (-)	(36.624)	(285.590)	-	(322.214)
Diğer faaliyet gelirleri	1.058.507	-	(20.499)	1.038.008
Diğer faaliyet giderleri (-)	(4.334.516)	-	20.499	(4.314.017)
Esas faaliyet karı/zararı	2.493.681	2.883.062	-	5.376.743
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/zararı	2.493.681	2.883.062	-	5.376.743
Finansman gelirleri	249.972	-	-	249.972
Finansman giderleri (-)	(2.933.825)	(5.448.429)	-	(8.382.254)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/zararı	(190.172)	(2.565.367)	-	(2.755.539)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir (gideri)	149.510	(281.287)	-	(131.777)
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	149.510	(281.287)	-	(131.777)
Sürdürülen faaliyetler dönem Karı/zararı	(40.662)	(2.846.654)	-	(2.887.316)
Dönem karı/zararı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(170.799)	(170.799)
Ana ortaklık payları	(40.662)	(2.846.654)	170.799	(2.716.517)

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

31 Aralık 2019	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	89.079.186	15.529.037	(10.045.334)	94.562.889
Duran varlıklar	553.535.398	542.214.484	(59.932.274)	1.035.817.608
Toplam varlıklar	642.614.584	557.743.521	(69.977.608)	1.130.380.497
Kısa vadeli yükümlülükler	103.172.19	72.716.122	(10.424.812)	165.463.507
Uzun vadeli yükümlülükler	125.456.694	279.134.967	(406.114)	404.185.547
Özkaynaklar	413.985.695	205.892.427	(59.146.679)	560.731.443
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	413.985.695	205.892.427	(71.500.226)	548.377.897
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	12.353.547	12.353.547
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	642.614.586	557.743.516	(69.977.604)	1.130.380.497

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1 Ocak - 31 Mart 2019	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	6.626.255	14.763.228	-	21.389.483
Satışların maliyeti (-)	(1.006.443)	(8.946.462)	-	(9.952.905)
Brüt kar	5.619.812	5.816.766	-	11.436.578
Genel yönetim giderleri (-)	(2.060.632)	(2.743.629)	940.523	(3.863.738)
Pazarlama giderleri (-)	(4.067.091)	(417.990)	-	(4.485.081)
Diğer faaliyet gelirleri	1.075.650	-	(922.178)	153.472
Diğer faaliyet giderleri (-)	(2.989.288)	(174.229)	1.463.830	(1.699.687)
Esas faaliyet karı	(2.421.549)	2.480.918	1.482.175	1.541.544
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler(+)	-	-	-	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler(-)	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	(2.421.549)	2.480.918	1.482.175	1.541.544
Finansman gelirleri	33.119	-	(33.119)	-
Finansman giderleri (-)	(4.197.203)	(3.093.855)	3.517	(7.287.541)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	(6.585.633)	(612.937)	1.452.573	(5.745.997)
Sürdürülen faaliyet vergi gideri	-	(744.214)	202.158	(542.056)
Dönem vergi gideri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gideri	-	(744.214)	202.158	(542.056)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	(6.585.633)	(1.357.151)	1.654.731	(6.288.053)
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(284.937)	(284.937)
Ana ortaklık payları	(6.585.633)	(1.357.151)	1.939.668	(6.003.116)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kasa	51.289	65.801
Banka	5.371.804	9.585.621
- <i>Vadesiz mevduat</i>	5.371.804	9.585.621
Hazır Değerler	8.000	5.000
	5.431.093	9.656.422

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	5.431.093	9.656.422
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	5.431.093	9.656.422

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

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	577.309	4.165.275	1.106.802	7.360.898
ABD Doları	1.780	11.598	127	754
İngiliz Sterlini	944	7.610	944	7.339
Riyal	1.800	2.829	1.786	2.828
Türk Lirası	1.243.781	1.243.781	2.284.601	2.284.603
Toplam		5.431.093		9.656.422

Vadesiz Mevduat

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Türk Lirası	1.214.547	9.553.348
Avro	4.146.462	21.692
ABD Doları	10.795	10.581
Toplam	5.371.804	9.585.621

Vadeli Mevduat

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır.)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam	0,76	96.000	0,76	96.000

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	282.786	242.571
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	282.786	242.571
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	36.161.624	43.353.498
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	36.161.624	43.353.498
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	1.705.558	1.533.519
Uzun vadeli banka kredileri	241.440.828	230.917.234
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	243.146.386	232.450.753
Toplam finansal borçlanmalar	279.590.796	276.046.822

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Mart 2020	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,41-5+Euribor	Avro	5.012.006	36.161.624
Uzun vadeli banka kredileri	4,41-5+Euribor	Avro	33.463.732	241.440.828
Toplam banka kredileri				277.602.452

31 Aralık 2019	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,73-5+Euribor	Avro	5.808.475	38.629.848
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	26,52-32,27	TL	4.723.650	4.723.650
Uzun vadeli banka kredileri	5,73-5+Euribor	Avro	33.638.366	223.715.316
Uzun vadeli banka kredileri	26,52-32,27	TL	7.201.918	7.201.918
Toplam banka kredileri				274.270.732

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	36.161.624	43.353.498
1 - 5 yıl	241.440.828	230.917.234
Toplam	277.602.452	274.270.732

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	45.433.670	42.488.899
<i>Alıcılar</i>	5.275.507	7.119.982
<i>Alacak Senetleri</i>	40.158.163	35.368.917
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	6.738.877	3.028.434
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(6.738.877)	(3.028.434)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	2.293.334	2.184.591
Toplam	47.727.004	44.673.490

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Dönem başı bakiyesi	(3.028.434)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(3.710.443)	-
	(6.738.877)	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
<i>Alacak senetleri (*)</i>	18.824.091	19.299.508
Toplam	18.824.091	19.299.508

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	68.195.991	55.326.958
<i>Satıcılar</i>	<i>34.262.876</i>	<i>18.430.990</i>
<i>Borç senetleri</i>	<i>33.933.115</i>	<i>36.895.968</i>
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	30.237.103	25.101.795
Toplam	98.433.094	80.428.753

Uzun vadeli ticari borçlar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borçları bulunmamaktadır.

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	536.406	432.064
<i>Verilen depozito ve teminatlar</i>	<i>423.353</i>	<i>423.352</i>
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>113.053</i>	<i>8.712</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	62.000
Toplam	536.406	494.064

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	1.861.676	1.861.676
Ödenecek Vergi ve Fonlar	16.465.490	17.859.876
Diğer çeşitli borçlar	3.000	58.000
Toplam	18.330.166	19.779.552

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	1.178.697	1.114.737
Toplam	1.178.697	1.114.737

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Verilen sipariş avansları	37.674.460	35.723.417
Gelecek aylara ait giderler	215.352	261.217
Toplam	37.889.812	35.984.634

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler	45.849	-
Verilen sipariş avansları (*)	-	-
Toplam	45.849	-

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	995.496.051	947.882.740
Toplam	995.496.051	947.882.740

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2020	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkları	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Mart 2020
Neckermann Areal	542.023.900	-	45.998.600	-	-	588.022.500
Deposit Outlet Center	271.802.764	1.593.091	-	-	-	273.395.855
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	-	-	-	-	50.023.656
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	-	-	-	-	42.504.000
Deposit Sosyal Tesisleri	23.845.652	20.404	-	-	-	23.866.056
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	1.216	-	-	-	17.683.984
Toplam	947.882.740	1.614.711	45.998.600	-	-	995.496.051

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

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 24.836.469 TL kira geliri elde etmiştir.
(31 Aralık 2019: 96.129.262 TL)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 2.273.324.800 TL’dir (31 Aralık 2019: 2.273.324.800 TL).

NOT 11 - STOKLAR

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	73.668.358	66.601.566
	73.668.358	66.601.566

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

NOT 12 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	1.710.682
Dönem Amortismanı (-)	(104.954)
İlave / (Azalışlar)	320.540
31 Mart 2020 itibarıyla bakiye	1.926.268
	Binalar
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	2.067.893
Dönem Amortismanı (-)	(357.211)
31 Aralık 2019 itibarıyla bakiye	1.710.682

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Personele Borçlar	104.677	75.989
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	28.617	31.591
Toplam	133.294	107.580

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR

i) Karşılıklar

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Hesap Adı	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	1.920.374	1.092.918
-Dava Karşılığı	91.610	91.610
-Gider Tahakkukları (*)	1.828.764	1.001.308
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	140.735	300.171
- İzin Karşılıkları	140.735	300.171
Toplam	2.061.109	1.393.089

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 1.828.764 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (31 Aralık 2019: 1.001.308TL).

ii) Koşullu Varlık ve Borçlar

31 Mart 2020

31 Mart 2020 tarihi itibari ile icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 6.738.877 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket aleyhine açılmış ve halen devam etmekte olan 13 adet dava bulunmakta olup ile avukatlardan temin edilen yazıya göre, davalara ilişkin olarak 91.610 TL tutarında dava karşılığı ayrılmıştır. Süreçlerinde belirsizlik olan dava bulunmamakta olup, önem arz eden dava bulunmamaktadır.

31 Aralık 2019

31 Aralık 2019 tarihi itibari ile icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 1.356.189 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat senetleri TL	200.000	200.000	921.459	921.459
Teminat mektupları TL	261.504	261.504	226.254	226.254
Teminat çekleri TL	490.000	490.000	290.000	290.000
Teminat çekleri USD	-	-	-	-
Teminat mektupları USD	-	-	-	-
Toplam		951.504		1.437.713

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
0 – 1 yıl	46.000.000	43.000.000
1 - 5 yıl	273.000.000	262.000.000
Toplam	319.000.000	305.000.000

Grup’un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	3.108.500	3.108.500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	3.108.500	3.108.500

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı karşılıkları	258.320	246.337
Toplam	258.320	246.337

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.730 TL (31 Aralık 2019: 6.730 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020 31 Aralık 2019

İskonto oranı	%4,17	%4,61
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
01 Ocak	246.337	158.013
Faiz Maliyeti	8.072	40.945
Hizmet Maliyeti	46.500	33.628
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(30.608)	(2.450)
Ödeme (-)	(11.981)	-
Kapanış	258.320	230.136

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları(*)	40.302.271	20.158.464
Toplam	40.302.271	20.158.464

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan sipariş avansları(*)	90.724.194	96.570.572
Toplam	90.724.194	96.570.572

(*) 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslarının büyük bir kısmı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi’ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

31.03.2020 tarihi itibarıyla Kağıthane Flat ofis Projesine ilişkin inşaat tamamlanmış olup, 2020 yılı içerisinde idari süreçlerin tamamlanarak binanın Servet GYO A.Ş. portföyüne dahil edilmesi planlanmaktadır.

NOT 17 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Personelden Alacaklar	22.198	-
Devreden KDV	4.457.957	3.726.202
Personel ve iş avansları	10.839	8.437
Diğer dönen varlıklar	8.436	19.640
Toplam	4.499.430	3.754.279

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup’un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020		31 Aralık 2019	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	28.051.259	53,94	28.051.259
Ayşe Sibel Çelik	15,53	8.076.491	15,53	8.076.491
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	3,60	1.873.210	3,60	1.873.210
Diğer	7,05	3.667.328	7,05	3.667.328
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Pay senedi ihraç primleri

31 Mart 2020 31 Aralık 2019

Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.076	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	451.587
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
2019 yılı karı yedek akçe	146.569	146.569
Toplam	5.345.814	5.345.814

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Mart 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 24.614 TL (31 Aralık 2019: (5.994) TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Kar dağıtımı

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

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

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	16.855.837	14.763.228
Deposit Outlet Center	6.015.917	4.885.869
Çelik Törün İş Merkezi	859.285	801.077
Çelik Özer İş Merkezi	626.435	511.022
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	478.995	428.287
Toplam	24.836.469	21.389.483
Kira maliyeti		
Neckerman Areal	(9.457.043)	(8.946.462)
Deposit Outlet Center	(363.441)	(800.635)
Çelik Törün İş Merkezi	(45.903)	(130.365)
Çelik Özer İş Merkezi	(41.806)	(39.218)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(40.042)	(36.226)
Toplam	(9.948.235)	(9.952.905)
Brüt kar	14.888.234	11.436.578

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Genel Yönetim Giderleri	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Personel giderleri	(2.292.218)	(1.651.155)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.434.172)	(1.213.962)
Bağış ve yardım giderleri	(416.000)	(241.000)
Kira giderleri	(107.754)	(160.304)
Bakım ve onarım giderleri	(13.857)	(12.387)
Amortisman ve itfa giderleri	(10.296)	(63.331)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.908)	(14.799)
Diğer	(1.629.063)	(506.800)
Toplam	(5.913.268)	(3.863.738)

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Reklam giderleri	(322.214)	(4.485.081)
Toplam	(322.214)	(4.485.081)

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine Göre Giderler	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Kira Maliyeti	(9.948.235)	(9.952.905)
Personel giderleri	(2.292.218)	(1.651.155)
Reklam giderleri	(322.214)	(4.485.081)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.434.172)	(1.213.962)
Bağış ve yardım giderleri	(416.000)	(241.000)
Kira giderleri	(107.754)	(160.304)
Bakım ve onarım giderleri	(13.857)	(12.387)
Amortisman ve itfa giderleri	(10.296)	(54.540)
Vergi, resim ve harç giderleri	(9.908)	(14.799)
Diğer	(1.629.063)	(506.800)
Toplam	(16.183.717)	(18.292.933)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Kur Farkı Gelirleri	194.992	-
Konusu kalmayan karşılıklar	159.436	-
Diğer	683.580	153.472
Toplam	1.038.008	153.472

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Karşılık giderleri	(3.725.381)	(28.016)
Kur farkı gideri	-	(1.497.443)
Diğer	(588.636)	(174.228)
Toplam	(4.314.017)	(1.699.687)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

Finansman Gelirleri	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Faiz Gelirleri	249.972	-
Toplam	249.972	-

Finansman Giderleri	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Faiz Giderleri	(6.125.852)	(6.522.610)
Kur Farkı Giderleri	(2.256.402)	(764.931)
Toplam	(8.382.254)	(7.287.541)

NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Mart 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.01.2019
	31.03.2020	31.03.2019
Net dönem karı	(2.716.517)	(6.003.116)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,0522)	(0,1154)

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

	31.03.2020	31.12.2019
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	943.834	374.950
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	135.450	771.480
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	769.055	769.054
Ayşe Sibel Çelik	6	-
Cumhur Aydın Törün	125.892	125.892
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	83.448	83.448
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	172.414	22.066
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	17.694	17.694
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	20.007	20.007
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.534	-
Toplam	2.293.334	2.184.591

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.03.2020	31.12.2019
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	1.280.040	958.606
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	14.001.422	16.059.258
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.881.268	1.788.192
Sinpaş Holding A.Ş.	127.281	108.093
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	75.517	131.548
Avni Çelik (*)	4.509.190	2.811.956
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.941.732	2.313.185
Ha Real Estate GmbH	1.413.679	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	22.167	18.896
Ahmet Çelik	299.439	281.901
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	3.841	3.841
Hüseyin Altaş	3.681.527	503.561
Diğer	-	122.758
Toplam	30.237.103	25.101.795

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31.03.2020	31.12.2019
Diğer	-	62.000
Toplam	-	62.000

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar (*)

	31.03.2020	31.12.2019
Avni Çelik	1.038.005	1.038.005
Ahmet Çelik	97.068	97.068
Ayşe Sibel Çelik	415.202	415.202
Şenay Çelik	103.800	103.800
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	207.601
Toplam	1.861.676	1.861.676

(*)2019 yılı içerisinde dağıtılan 218 yılı kar payına iat borçlara ait tutarlardır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31.03.2020	31.03.2019
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	7.976.934	9.905.809
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	113.132	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.674	12.288
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	150.310	1.521
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	-	219
Simgen Yapı A.Ş.	-	193.185
Toplam	8.262.050	10.113.022

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31.03.2020	31.03.2019
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş.	278.294	682.014
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	293.279	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	175.869	339.043
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	271.208	58.012
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	52.605	13.141
Simgen Yapı A.Ş.	-	3.910.728
Sinpaş Holding	16.261	11.550
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	125.027	-
Toplam	1.212.543	5.014.488

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Üst yönetime sağlanan faydalar	240.485	214.050
Toplam	240.485	214.050

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 26 -FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Döviz kuru riski

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	526.158	293.780	944	1.800	5.721.232
Ticari alacaklar	15.249	-	-	-	110.023
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	541.407	293.780	944	1.800	5.831.255
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	1.458.786	-	-	-	10.525.140
Ticari Borçlar	21.373	-	-	-	154.205
Diğer borçlar	-	-	-	-	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	2.894.878	-	-	-	20.886.548
Ticari Borçlar	159.761	29.329	-	-	1.343.783
Toplam yükümlülükler	4.534.798	29.329	-	-	32.909.675
Net bilanço pozisyonu	(3.993.391)	264.451	944	1.800	(27.078.420)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	405.288	293.780	944	1.800	4.450.716
Ticari alacaklar	10.966	-	-	-	72.929
Diğer	1.245	-	-	-	8.281
Toplam varlıklar	417.499	293.780	944	1.800	4.531.927
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	1.717.593	-	-	-	11.423.021
Ticari Borçlar	1.770	-	-	-	11.722
Diğer borçlar	36.602	-	-	-	243.426
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	2.946.630	-	-	-	19.596.855
Diğer borçlar	-	29.329	-	-	174.219
Toplam yükümlülükler	4.702.594	29.329	-	-	31.449.293
Net bilanço pozisyonu	(4.285.095)	264.451	944	1.800	(26.917.367)

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2020				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	172.316	(172.316)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	172.316	(172.316)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.881.232)	2.881.232	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(2.881.232)	2.881.232	-	-
İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	761	(761)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	761	(761)	-	-
Suudi Arabistan Riyali kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	312	(312)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	312	(312)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 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	157.089	(157.089)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	157.089	(157.089)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(2.849.845)	2.849.845	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(2.849.845)	2.849.845	-	-
İngiliz Sterlini kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	734	(734)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	734	(734)	-	-
Suudi Arabistan Riyali kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	285	(285)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	285	(285)	-	-

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE 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:

31 Mart 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	995.576.394	-	995.576.394
Toplam	-	995.576.394	-	995.576.394

31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	947.882.240	-	947.882.240
Toplam	-	947.882.240	-	947.882.240

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

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

22.01.2020 tarihinde alınan yönetim kurulu kararı gereğince; Şirketimizin, sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Deks Yatırım A.Ş. ile "Kolaylaştırılmış Usulde Birleşme" işlemine ilişkin İstanbul Ticaret Odasına yaptığı başvuru olumlu sonuçlanmış olup, tescil işlemi tamamlanmıştır. Bu işlem neticesinde Deks Yatırım A.Ş. tüm borç ve alacakları ile birlikte küll halinde şirketimize devrolmuştur. Söz konusu duruma ilişkin 21.04.2020 tarihinde KAP'ta açıklama yapılmıştır.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.399.825	2.329.416
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	481.141.908	472.460.405
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	52.274.556	52.274.556
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	62.000	62.000
	Diğer varlıklar		105.783.883	96.828.093
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	642.662.172	623.954.470
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	31.848.650	43.922.587
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	402.968.554	403.178.369
	Diğer kaynaklar		207.844.968	176.853.514
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	642.662.172	623.954.470
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.399.825	2.329.416
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.108.500	3.108.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIĞI
31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA
İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%74,87	%75,72	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%8,13	%8,38	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 İşletmecisi şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%7,90	%10,89	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)	%0,53	%0,37	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10