

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.013.636	2.329.416
Ticari Alacaklar	6	48.813.542	36.944.424
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	3.641.670	2.257.520
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	45.171.872	34.686.904
Diğer Alacaklar	7	218.751	70.240
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25	-	62.000
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	218.751	8.240
Peşin Ödenmiş Giderler	8	39.577.901	35.984.634
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,25	572.761	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	39.005.140	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	9	6.197.986	3.472.162
ARA TOPLAM		95.821.816	78.800.876
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		95.821.816	78.800.876
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar	6	14.759.811	19.299.508
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	14.759.811	19.299.508
Stoklar	12	85.411.579	66.601.565
Finansal Yatırımlar	4	7.443.604	52.274.556
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	409.301.397	405.858.840
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.225.841	1.082.597
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		34.811	36.528
- Şerefiye		-	-
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		34.811	36.528
Peşin ödenmiş giderler	8	41.340	-
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		518.218.383	545.153.594
TOPLAM VARLIKLAR		614.040.199	623.954.470

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2020	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2019
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	16.263.284	17.931.057
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinin Kısa Vadeli Kısımları	5	141.144	128.283
Ticari Borçlar	6	43.110.823	53.717.883
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	12.037.805	13.439.580
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	31.073.018	40.278.303
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	100.632	107.580
Diğer Borçlar	7	7.921.589	1.919.676
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	7.918.589	1.861.676
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	3.000	58.000
Ertelemiş gelirler	16	71.265.942	20.158.463
- İlişkili Taraflara Ertelemiş Gelirler	16,25	19.149.639	1.000.000
- İlişkili Olmayan Taraflara Ertelemiş Gelirler	16	52.116.303	19.158.463
Kısa vadeli Karşılıklar	14	236.197	391.781
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	14	144.587	300.171
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	91.610	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	795.326	1.546.998
ARA TOPLAM		139.834.937	95.901.721
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		139.834.937	95.901.721
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	5	18.085.608	25.991.530
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	5	1.060.381	951.204
Diğer Borçlar	7	938.667	1.114.738
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	938.667	1.114.738
Ertelemiş Gelirler	16	84.175.805	96.570.571
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	268.866	246.337
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	268.866	246.337
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	-	-
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		104.529.327	124.874.380
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		369.675.935	403.178.369
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş	17		
Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		29.437	(5.994)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	17	341.197.800	298.773.728
Net Dönem Karı / (Zararı)	24	(30.989.824)	44.972.113
Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		369.675.935	403.178.369
TOPLAM KAYNAKLAR		614.040.199	623.954.470

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2020 - 30 Haziran 2020	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Cari Dönem 1 Nisan 2020 - 30 Haziran 2020	Sınırlı Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019	Sınırlı Denetimden Geçmemiş Önceki Dönem 1 Nisan 2019 - 30 Haziran 2019
Hasılat	18	14.559.010	6.578.378	13.860.520	7.234.265
Satışların Maliyeti (-)	18	(1.054.201)	(563.009)	(2.518.847)	(1.512.404)
Brüt Kar		13.504.809	6.015.369	11.341.673	5.721.861
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(2.875.988)	(1.385.751)	(2.209.477)	(1.125.064)
Pazarlama Giderleri (-)	19	(49.179)	(12.555)	(4.161.401)	(94.310)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	6.407.569	9.240.556	3.036.494	1.973.668
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	21	(41.866.965)	(41.220.181)	(8.877.584)	(6.155.934)
Esas Faaliyet Karı/(Zararı)		(24.879.754)	(27.362.562)	(870.295)	320.221
Finansman gelirleri	22	313.635	313.635	-	-
Finansman Giderleri (-)	22	(6.423.705)	(3.700.474)	(5.697.955)	(1.504.514)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ ZARARI		(30.989.824)	(30.749.401)	(6.568.250)	(1.184.293)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) / Geliri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(30.989.824)	(30.749.401)	(6.568.250)	(1.184.293)
DÖNEM ZARARI		(30.989.824)	(30.749.401)	(6.568.250)	(1.184.293)
Pay Başına Kazanç					
-Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	(0,5960)	(0,5913)	(0,1263)	(0,0228)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zarardan yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları		35.431	4.823	30.339	27.889
DİĞER KAPSAMLI GELİR/GİDER		35.431	4.823	30.339	27.889
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(30.954.393)	(30.744.578)	(6.537.911)	(1.156.404)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2019		52.000.000	2.092.708	(24.423)	5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228
Transfer		-	-	-	147.289	28.255.187	(28.402.476)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	24	-	-	30.339	-	-	(6.568.250)	(6.537.911)
30 Haziran 2019		52.000.000	2.092.708	5.916	5.346.534	301.555.409	(6.568.250)	354.432.317

	Dipnot	Sermaye	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Toplam
01 Ocak 2020	17	52.000.000	2.092.708	(5.994)	5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		-	-	-	-	(2.548.041)	-	(2.548.041)
Transfer		-	-	-	-	44.972.113	(44.972.113)	-
Toplam kapsamlı gelir/gider	24	-	-	35.431	-	-	(30.989.824)	(30.954.393)
30 Haziran 2020	17	52.000.000	2.092.708	29.437	5.345.814	341.197.800	(30.989.824)	369.675.935

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Sınırlı	Sınırlı
	Denetimden	Denetimden
	Geçmiş	Geçmiş
	Cari Dönem	Önceki Dönem
	1 Ocak 2020	1 Ocak 2019
Dipnot	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	14.564.413	8.797.539
Dönem karı	(30.989.824)	(6.568.250)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	4.584.491	11.760.064
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	1.786.939	4.019.355
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	22 (313.635)	-
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	22 2.100.574	4.019.355
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(90.900)	903.552
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 1.716	15.961
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	2.886.736	6.821.196
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	40.969.746	3.605.725
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	42.282.911	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7 (2.874.335)	2.124.610
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	7 5.067.222	(9.050.072)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	12 (18.810.014)	(10.790.767)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6 (9.167.084)	(6.683.858)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	6 (10.607.060)	12.803.168
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16 (3.634.607)	(1.394.544)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	16 38.712.713	16.419.560
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Azalış (Artış)	-	177.628
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	14.564.413	8.797.539
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(3.442.557)	(9.385.155)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (3.442.557)	(9.385.155)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklardaki Alım / Satım kaynaklanan nakit çıkış/girişi	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(12.437.636)	3.789.572
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	5 3.625.531	21.240.745
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	5 (13.717.217)	(13.228.430)
Ödenen faizler	(2.100.574)	(4.019.355)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(245.376)	(203.388)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki artış/azalış	(1.315.780)	3.201.956
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(1.315.780)	3.201.956
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 2.329.416	2.747.778
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 1.013.636	5.949.734

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 9'dur. (31 Aralık 2019: 9).

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %9,26'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.

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

Servet GYO, Şirket'e 26 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.

Şirket, 21 Nisan 2020 tarihi itibarıyla, 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.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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 GYO A.Ş., Şirket’e 10 Aralık 2013 tarihinde %94 oranında iştirak etmiştir.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, Oswe’in ortalama personel sayısı 11’dir. (31 Aralık 2019: 11).

Servet GYO’nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

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

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

Şirket’in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 19 Ağustos 2020 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

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

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

Şirket'in 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarına TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat standardının etkisi bulunmamaktadır.

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket, 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 özellikli kiralanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayırımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralanlar 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 kiralanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

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

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

i) Kiralama Tanımı

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

ii) Kiracı Olarak

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

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

	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
1 Ocak 2020 itibarıyla	1.082.597	1.082.597
30 Haziran 2020 itibarıyla	1.225.841	1.225.841

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

a) Muhasebe politikası

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

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

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

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

b) Geçiş

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

Kullanım hakkı varlıkları her bir kiralama bazında aşağıdaki gibi ölçülmüştür:

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

iii) Finansal tablolara etkisi

a) Geçiş etkisi

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

b) Cari dönem etkisi

Başlangıçta TFRS 16'nın bir sonucu olarak, daha önce faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılan ve daha önce TMS 17 uyarınca finansal kiralama olarak sınıflandırılan kiralamalar ile ilgili olarak Şirket, 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla 1.225.841 TL kullanım hakkı ve 1.201.525 TL kiralama yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Ayrıca, TFRS 16 kapsamındaki kira sözleşmeleriyle ilgili olarak, Şirket faaliyet kiralaması gideri yerine amortisman ve faiz giderleri muhasebeleştirmiştir. 30 Haziran 2020 tarihinde sona eren altı ay boyunca, Şirket bu kiralamalardan 178.180 TL değerinde amortisman gideri ve 45.990 TL faiz gideri muhasebeleştirmiştir.

2.3 Yeni Muhasebe Standartları ve Yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait 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 Şirket'in 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)

Şirket 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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

- 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 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kasa	47.560	57.583
Banka	961.376	2.266.833
- Vadesiz mevduat	961.376	2.266.833
Kredi Kartı Slipleri	4.700	5.000
	1.013.636	2.329.416

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzerleri	961.376	2.266.833
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	961.376	2.266.833

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

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Euro	26.847	206.935	7.981	53.079
İngiliz Sterlini	944	7.954	944	7.344
ABD Doları	1.780	12.187	1.779	10.574
Suudi Arabistan Riyali	1.800	3.259	1.800	2.850
Toplam		230.335		73.847

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların TL karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Türk Lirası	772.896	2.262.539
Euro	188.454	2.637
ABD Doları	26	1.657
Toplam	961.376	2.266.833

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Haziran 2020	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2019
Deks Yatırım	-	-	100	52.178.556
Oswe Real Estate Gmbh	0,94	7.347.604	-	-
Diğer menkul kıymetler	0,18	96.000	0,18	96.000
Toplam		7.443.604		52.274.556

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli kiralama işlemlerinin kısa vadeli kısımları	141.144	128.283
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	16.263.284	17.931.057
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	16.404.428	18.059.340
Uzun Vadeli Kiralama İşlemleri	1.060.381	951.204
Uzun vadeli banka kredileri	18.085.608	25.991.530
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	19.145.989	26.942.734
Toplam finansal borçlanmalar	35.550.417	45.002.074

30 Haziran 2020	Faiz Oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5,97- 8,28	Euro	2.109.868	16.263.284
Uzun vadeli banka kredileri	5,97- 8,28	Euro	2.346.282	18.085.608
Toplam banka kredileri				34.348.892

31 Aralık 2019	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	6,56	Euro	1.985.987	13.207.407
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	27,32	TL	4.723.650	4.723.650
Uzun vadeli banka kredileri	6,56	Euro	2.825.251	18.789.612
Uzun vadeli banka kredileri	27,32	TL	7.201.918	7.201.918
Toplam banka kredileri				43.922.587

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
1 yıla kadar	16.263.284	17.931.057
1-5 yıl	18.085.608	25.991.530
	34.348.892	43.922.587

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	45.171.872	34.686.904
<i>Alacak senetleri</i>	44.551.359	33.696.672
<i>Ticari alacaklar</i>	620.513	990.232
<i>Şüpheli ticari alacaklar</i>	1.388.510	3.028.434
<i>Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)</i>	(1.388.510)	(3.028.434)
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	3.641.670	2.257.520
Toplam	48.813.542	36.944.424

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
1 Ocak	(3.028.434)	-
Konusu kalmayan karşılıklar	1.639.924	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	(3.028.434)
31 Mart	(1.388.510)	(3.028.434)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alacak senetleri (*)	14.759.811	19.299.508
Toplam	14.759.811	19.299.508

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	31.073.018	40.278.303
<i>Satıcılar</i>	3.187.953	3.382.335
<i>Borç Senetleri</i>	27.885.065	36.895.968
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	12.037.805	13.439.580
Toplam	43.110.823	53.717.883

Uzun vadeli ticari borçlar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	218.751	8.240
<i>Diğer çeşitli alacaklar</i>	<i>218.751</i>	<i>8.240</i>
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	62.000
Toplam	218.751	70.240

Kısa vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	3.000	58.000
<i>Diğer çeşitli borçlar</i>	<i>3.000</i>	<i>58.000</i>
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	7.918.589	1.861.676
Toplam	7.921.589	1.919.676

Uzun vadeli diğer borçlar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan depozito ve teminatlar	938.667	1.114.738
Toplam	938.667	1.114.738

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Verilen sipariş avansları	38.855.829	35.723.417
Gelecek aylara ait giderler	149.311	261.217
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler (Not 25)	572.761	-
Toplam	39.577.901	35.984.634

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Gelecek yıllara ait giderler	41.340	-
Toplam	41.340	-

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

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Personelden Alacaklar	14.813	19.641
Devreden Katma Değer Vergisi (“KDV”)	6.004.726	3.444.084
Personel ve iş avansları	178.447	8.437
Toplam	6.197.986	3.472.162

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	409.301.397	405.858.840
Toplam	409.301.397	405.858.840

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	30 Haziran 2020
Deposit Outlet Center	271.802.764	3.379.598	-	-	275.182.362
Çelik&Törün İş Merkezi	50.023.656	9.482	-	-	50.033.138
Çelik&Özer İş Merkezi	42.504.000	24.794	-	-	42.528.794
Çelik&Tüzün İş Merkezi	17.682.768	1.216	-	-	17.683.984
Deposit Sosyal Tesisleri	23.845.652	27.467	-	-	23.873.119
Toplam	405.858.840	3.442.557	-	-	409.301.397

	01 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	31 Aralık 2019
Deposit Outlet Center	234.900.000	29.538.929	-	7.363.835	271.802.764
Çelik&Törün İş Merkezi	39.499.864	258.741	-	10.265.051	50.023.656
Çelik&Özer İş Merkezi	36.734.000	163.954	-	5.606.046	42.504.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	71.766	-	2.111.002	17.682.768
Deposit Sosyal Tesisleri	20.733.000	8.124.426	-	(5.011.774)	23.845.652
Toplam	347.366.864	38.157.816	-	20.334.160	405.858.840

NOT 11 - KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

	Binalar
1 Ocak 2020 itibarıyla bakiye	1.082.597
Artışlar / (Azalışlar)	321.424
Dönem Amortismanı (-)	(178.180)
30 Haziran 2020 itibarıyla bakiye	1.225.841

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

	Binalar
1 Ocak 2019 itibariyle bakiye	1.371.290
Dönem Amortismanı (-)	(288.693)
31 Aralık 2019 itibariyle bakiye	1.082.597

NOT 12 - STOKLAR

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	85.411.579	66.601.565
	85.411.579	66.601.565

(*) 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 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Personele borçlar	71.842	75.989
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	28.790	31.591
Toplam	100.632	107.580

NOT 14 - KISA VADELİ KARŞILIKLAR*i) Karşılıklar*

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

Hesap Adı	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	91.610	91.610
-Dava Karşılığı	91.610	91.610
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	144.587	300.171
- İzin Karşılıkları	144.587	300.171
Toplam	236.197	391.781

*ii) Koşullu Varlık ve Borçlar***30 Haziran 2020**

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 1.388.510 TL Şüpheli Alacak Karşılığı ayrılmıştır.

Ayrıca 30 Haziran 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2019

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, icra takibindeki alacaklar için finansal tablolarda 3.028.434 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.

iii) Pasifte Yer Almayan Taahhütler

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

	30 Haziran 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	839.504	839.504	226.254	226.254
Teminat çekleri TL	490.000	490.000	290.000	290.000
Teminat çekleri USD	-	-	-	-
Teminat mektupları USD	-	-	-	-
Toplam		1.529.504		1.437.713

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla verilen teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020		31 Aralık 2019	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	3.108.500	3.108.500	3.108.500	3.108.500
Toplam		3.108.500		3.108.500

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, hâlihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
0 – 1 yıl	48.300.000	43.000.000
1 - 5 yıl	296.700.000	262.000.000
Toplam	345.000.000	305.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Şirket'in 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 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

Şirket'in vermiş olduğu Diğer TRİK'lerin Şirket Özkaynakları'na oranı 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla % 0'dır. (31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla % 0).

NOT 15 - UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

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

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Kıdem Tazminatı karşılıkları	268.866	246.337
Toplam	268.866	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.

30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.730 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.117 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İskonto oranı	%4,17	%4,61
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%100

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2020	30 Haziran 2019
01 Ocak	246.337	158.013
Faiz Maliyeti	16.804	38.890
Hizmet Maliyeti	41.156	43.659
Aktüeryal Kayıp/ (Kazanç)	(35.431)	(30.339)
Ödeme (-)	-	-
31 Mart	268.866	210.223

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
İlişkili olmayan taraflara ertelenmiş gelirler	52.116.303	20.158.463
Alınan Sipariş Avansları(*)	52.116.303	19.158.463
İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler (**)	19.149.639	1.000.000
Toplam	71.265.942	20.158.463

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Alınan Sipariş Avansları(*)	84.175.805	96.570.571
Toplam	84.175.805	96.570.571

(*) 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla alınan sipariş avansları Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

(**)Şirket'in İştiraki olan Oswe Real Estate GMBH' ne satış vaadi ile satmış olduğu taşınmazlar için gelen avans ödemesidir.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Haziran 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve harçlar	795.326	1.546.998
Toplam	795.326	1.546.998

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 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

Pay senedi ihraç primleri

	30 Haziran 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.

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Haziran 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	30 Haziran 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	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
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

Şirket, 30 Haziran 2020 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 24.614 TL (2019: (5.994) TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.2020 30.06.2020	01.04.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.04.2019 30.06.2019
Kira gelirleri				
Deposite Outlet Center	10.523.298	4.507.381	10.312.806	5.426.937
Çelik Törün İş Merkezi	1.887.469	1.028.184	1.647.670	846.593
Çelik Özer İş Merkezi	1.190.253	563.818	1.043.469	532.447
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	957.990	478.995	856.575	428.288
Toplam	14.559.010	6.578.378	13.860.520	7.234.265
Kira maliyeti				
Deposite Outlet Center	(837.520)	(474.079)	(1.874.127)	(1.073.492)
Çelik Törün İş Merkezi	(107.375)	(61.472)	(299.428)	(260.210)
Çelik Özer İş Merkezi	(58.919)	(17.113)	(189.628)	(59.263)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(50.387)	(10.345)	(155.664)	(119.439)
Toplam	(1.054.201)	(563.009)	(2.518.847)	(1.512.404)
Brüt Kar	13.504.809	6.015.369	11.341.673	5.721.861

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

	01.01.2020 30.06.2020	01.04.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.04.2019 30.06.2019
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(1.067.660)	(514.879)	(1.047.711)	(638.885)
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(763.657)	(350.754)	(445.488)	(255.875)
Bağış ve yardım giderleri	(786.000)	(370.000)	(402.000)	(161.000)
Kira giderleri	(179.183)	(92.095)	(197.753)	(56.484)
Amortisman ve itfa giderleri	(1.715)	(858)	(15.961)	38.279
Vergi, resim ve harç giderleri	(19.168)	(13.775)	(43.281)	(29.135)
Diğer	(58.605)	(43.390)	(57.283)	(21.964)
Toplam	(2.875.988)	(1.385.751)	(2.209.477)	(1.125.064)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(49.179)	(12.555)	(4.161.401)	(94.310)
Toplam	(49.179)	(12.555)	(4.161.401)	(94.310)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	01.01.2020 30.06.2020	01.04.2020 30.06.2020	01.01.2019 30.06.2019	01.04.2019 30.06.2019
Bağış ve yardım giderleri	(786.000)	(370.000)	(402.000)	(161.000)
Personel giderleri	(1.067.660)	(514.879)	(1.047.711)	(638.885)
Kira maliyeti	(1.054.201)	(563.009)	(2.518.847)	(1.512.404)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(763.657)	(350.754)	(445.488)	(255.875)
Kira giderleri	(179.183)	(92.095)	(197.753)	(56.484)
Amortisman ve itfa giderleri	(1.715)	(858)	(15.961)	38.279
Reklam giderleri	(49.179)	(12.555)	(4.161.401)	(94.310)
Vergi, resim ve harç giderleri	(19.168)	(13.775)	(43.281)	(29.135)
Diğer	(58.605)	(43.390)	(57.283)	(21.964)
Toplam	(3.979.368)	(1.961.315)	(8.889.725)	(2.731.778)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2019	01.04.2019
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2019
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	1.795.508	5.319.298	-	-
Kur Farkı Gelirleri (Ticari Alacak Borç)	2.777.665	2.770.442	2.088.821	1.179.467
Diğer gelirler	1.834.396	1.150.816	947.673	794.201
Toplam	6.407.569	9.240.556	3.036.494	1.973.668
	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2019	01.04.2019
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2019
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Kur farkı giderleri (Ticari Alacak Borç)	(1.341.270)	(1.320.771)	(7.231.417)	(4.537.783)
Karşılık giderleri	(42.155)	-	(715.139)	(687.123)
Diğer giderler (*)	(40.483.540)	(39.899.410)	(931.028)	(931.028)
Toplam	(41.866.965)	(41.220.181)	(8.877.584)	(6.155.934)

(*) 39.128.556 TL'lik tutar Şirketin, Dekis Yatırım Anonim Şirketi ile birleşmesinden kaynaklanan İştirak Hesabı kapama işlemidir.

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal gelirleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2019	01.04.2019
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2019
Finansal gelirler				
Faiz gelirleri	313.635	313.635	-	-
Toplam	313.635	313.635	-	-

30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2019	01.04.2019
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2019
Finansal giderler				
Kur farkı giderleri	(4.323.131)	(2.066.729)	(1.678.600)	(613.669)
Faiz giderleri	(2.100.574)	(1.633.745)	(4.019.355)	(590.845)
Toplam	(6.423.705)	(3.700.474)	(5.697.955)	(1.204.514)

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Haziran 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	01.01.2020	01.04.2020	01.01.2019	01.04.2019
	30.06.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2019
Net dönem karı/zararı	(30.989.824)	(30.749.401)	(6.568.250)	(1.184.293)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,5960)	(0,5913)	(0,1263)	(0,0228)

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30.06.2020	31.12.2019
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic.A.Ş. (*)	2.421.714	374.943
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	771.480
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	263.982	769.054
Ahmet Kamil Tüzün	19.993	-
Cumhur Aydın Törün	109.024	125.892
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	83.448
Oswe Real Estate HmbH	554.515	72.936
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	225.243	22.066
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	1.659	17.694
Özer Gayrimenkul Yatırım ve Değerlendirme A.Ş.	20.007	20.007
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	25.533	-
Toplam	3.641.670	2.257.520

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30.06.2020	31.12.2019
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic. A.Ş.	1.690.752	958.607
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	390.313	2.901.314
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	2.179.965	1.788.192
Sinpaş Holding A.Ş.	141.000	108.093
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	-	131.548
Avni Çelik (*)	2.583.864	2.583.864
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.313.185	2.313.185
Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş.	-	2.352.494
Ercivelek Avukatlık Bürosu	25.440	18.896
Ahmet Çelik	279.545	279.545
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	-	3.842
Oswe Real Estate GmbH	309.810	-
Simgen Yapı A.Ş.	54.613	-
Ha Real Estate GmbH	261.000	-
Hüseyin Altaş	1.808.318	-
Toplam	12.037.805	13.439.580

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

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	30.06.2020	31.12.2019
Deks Yatırım A.Ş. (*)	-	62.000
Toplam	-	62.000

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

İlişkili taraflara diğer borçlar

	30.06.2020	31.12.2019
Avni Çelik	3.020.764	1.038.005
Ahmet Çelik	117.550	97.068
Ayşe Sibel Çelik	415.202	415.203
Şenay Çelik	103.800	103.800
Berrin Çelik Ercivelek	207.601	207.600
HA Real Estate GMBH	1.225.428	-
Hüseyin Altaş	2.828.244	-
Toplam	7.918.589	1.861.676

İlişkili taraflara olan 1.861.676 TL borç tutarı 2019 yılı içerisinde dağıtılan 2018 yılına ait kar payı tutarlarıdır. Kalan 6.056.913 TL ise Deks A.Ş. birleşmesinden kaynaklanan "ortaklardan alınan artırıma ilişkin sermaye avans"larından kaynaklanmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler

	30.06.2020	31.12.2019
Ayşe Sibel Çelik	7	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	501.231	-
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	71.523	-
Toplam	572.761	-

İlişkili taraflara ertelenmiş gelirler

	30.06.2020	31.12.2019
Oswe Real Estate GmbH	18.101.565	-
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	48.074	-
Arı Finansal Kiralama	1.000.000	1.000.000
Toplam	19.149.639	1.000.000

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30.06.2020	30.06.2019
Mülk Gayrimenkul	14.559.399	17.139.525
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	113.735	21.193.185
Oswe Real Estate GMBH	59.478	29.013
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.712	12.287
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	295.455	1.521
Sinpaş GYO	-	-
Deks Yatırım A.Ş.	230.528	160.163
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enr.Ort.A.Ş.	1.659	-
Diğer	-	142.133
Toplam	15.281.966	38.677.827

İlişkili taraflardan alışlar

	30.06.2020	30.06.2019
Sinpaş Yapı Endüstrisi A.Ş.	338.244	4.035.023
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticare A.Ş.	708.221	1.173.302
Mülk Gayrimenkul	625.207	1.159.980
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	524.385	664.101
Seranit Granit Seramik San. Ve Ticaret A.Ş.	66.734	85.378
Sinpaş Holding A.Ş.	27.887	-
Halit Serhan Ercivelek-Ercivelek Avukatlık Bürosu	129.027	-
Oswe Real Estate GmbH	14.843	-
Diğer	-	179.611
Toplam	2.434.548	7.297.395

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	01.01.2020	01.01.2019
	30.06.2020	30.06.2019
Üst yönetime sağlanan faydalar	617.087	428.100
Toplam	617.087	428.100

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

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

Bu amaçla para birimlerinin çapraz veya Türk Lirası'na karşı pozisyonlarının toplam özkaynak tutarına oranları belli sınırlar içinde tutulmaya çalışılmaktadır. Şirket başlıca Euro ve ABD Doları cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Yabancı para pozisyonu

Yabancı para cinsinden varlıklar yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır. Aşağıdaki tablo 30 Haziran 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Arabistan Riyali	TL Karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	26.848	1.782	944	1.800	230.386
Ticari alacaklar	4.947	-	-	-	38.135
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	31.795	1.782	944	1.800	268.521
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	40.192	-	-	-	309.817
Finansal yükümlülükler	1.902.440	-	-	-	14.664.387
Diğer borçlar	2.523.879	-	-	-	19.454.565
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Diğer Borçlar	-	29.329	-	-	200.674
Finansal yükümlülükler	2.395.507	-	-	-	18.465.050
Toplam Yükümlülükler	6.862.019	29.329	-	-	53.094.493
Net bilanço pozisyonu	(6.830.223)	(27.548)	944	1.800	(52.825.972)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Euro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Suudi Arabistan Riyali	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	15.902	1.781	944	1.800	126.530
Ticari alacaklar	10.966	-	-	-	72.929
Diğer	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	26.867	1.781	944	1.800	199.459
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Ticari Borçlar	(1.770)				(11.178)
Finansal yükümlülükler	(1.717.593)	-	-	-	(11.423.021)
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)	(29.330)	-	-	(31.449.299)
Net bilanço pozisyonu	(4.675.727)	(27.549)	944	1.800	(31.249.841)

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

30 Haziran 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
30 Haziran 2020				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde	(18.849)	18.849		
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü			-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(18.849)	18.849	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde	(5.264.873)	5.264.873		
Euro net varlık/yükümlülüğü			-	-
Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Euro Net Etki	(5.264.873)	5.264.873	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde	796	(796)		
GBP net varlık/yükümlülüğü			-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	796	(796)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde	328	(328)		
SAR net varlık/yükümlülüğü			-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
SAR Net Etki	328	(328)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL 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	(16.365)	16.365	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(16.365)	16.365	-	-
Euro kurunun %10 değişmesi halinde				
Euro net varlık/yükümlülüğü	(3.109.639)	3.109.639	-	-
Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Euro Net Etki	(3.109.639)	3.109.639	-	-
GBP kurunun %10 değişmesi halinde				
GBP net varlık/yükümlülüğü	734	(734)	-	-
GBP riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	734	(734)	-	-
SAR kurunun %10 değişmesi halinde				
SAR net varlık/yükümlülüğü	285	(285)	-	-
SAR riskinden korunan kısım	-	-	-	-
GBP Net Etki	285	(285)	-	-

Faiz oranı riski

30 Haziran 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla, Şirket’in finansal yükümlülükleri, Şirket’i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket’in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

30 Haziran 2020	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	409.301.397	-	409.301.397
Toplam	-	409.301.397	-	409.301.397

31 Aralık 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	405.858.840	-	405.858.840
Toplam	-	405.858.840	-	405.858.840

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Haziran 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.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)	1.013.636	2.329.416
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	494.712.976	472.460.405
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	7.443.604	52.274.556
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	62.000
Diğer varlıklar		110.869.983	96.828.093
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	614.040.199	623.954.470
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	34.348.892	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	369.675.935	403.178.369
Diğer kaynaklar		210.015.372	176.853.514
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	614.040.199	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 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)	961.376	2.266.833
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.108.500	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.**30 HAZİRAN 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)	%80,57	%75,72	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%1,21	%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 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%9,29	%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)	%0,16	%0,37	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10