

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2 no'lu dipnota dikkatinizi çekeriz. Türkiye Muhasebe Standardı 27 "Bireysel Finansal Tablolar" ("TMS 27") uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 11 Mart 2019 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

4. Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i> Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %65'ini oluşturmakta olup toplam değeri 347.366.864 TL'dir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksper tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliğini değerlendirdik. Değerleme Ekspertinin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca değerlendirme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler tarafımızca kontrol edilmiştir. Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

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

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

Salim Alyanak, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 2019

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.....	6-53
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-21
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
NOT 4 FİNANSAL VARLIKLAR	23
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	24
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	25-26
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	26
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	26
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	27-29
NOT 11 STOKLAR	29
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	30
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	31
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	31-32
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	32
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	32-33
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	34
NOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	34-36
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	36
NOT 20 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	37
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	37
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	38
NOT 23 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	38
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	39
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	39
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	39-41
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-49
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	49-50
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	51
NOT 30 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	51-53

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		70.880.568	36.073.398
Nakit ve nakit benzerleri	3	2.747.778	1.630.639
Finansal varlıklar	4	-	6.433.293
Ticari alacaklar	6	32.458.365	13.821.782
İlişkili taraflardan alacaklar	6.26	2.291.931	1.214.637
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	30.166.434	12.607.145
Diğer alacaklar	7	2.295.987	10.627.450
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7.26	329.308	10.615.632
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	1.966.679	11.818
Peşin ödenmiş giderler	8	29.867.219	2.572.903
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	9	-	115
Diğer dönen varlıklar	9	3.511.219	987.216
Duran varlıklar		459.822.594	387.511.593
Ticari alacaklar	6	23.876.862	21.102.419
Finansal varlıklar	4	49.310.693	23.468.036
Stoklar	11	39.210.163	11.495.272
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	347.366.864	313.778.700
Maddi duran varlıklar	12	27.718	226.073
Maddi olmayan duran varlıklar	13	30.294	33.082
Peşin ödenmiş giderler	8	-	17.408.011
Toplam varlıklar		530.703.162	423.584.991

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		54.378.008	23.434.610
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	10.080.220	3.302.530
Ticari borçlar	6	8.391.727	10.242.345
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6.26	6.256.235	5.762.062
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	2.135.492	4.480.283
Diğer borçlar	7	34.952.480	9.317.294
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	91.544	87.200
Kısa vadeli karşılıklar	16	226.029	104.656
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	16	226.029	104.656
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	636.008	380.585
Uzun vadeli yükümlülükler		115.354.926	67.581.062
Uzun vadeli borçlanmalar	5	20.314.843	24.388.988
Diğer borçlar	7	803.776	4.041.312
Uzun vadeli karşılıklar	16	158.013	109.645
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	16	158.013	109.645
Ertelenmiş gelirler	17	94.078.294	39.041.117
Özkaynaklar		360.970.228	332.569.319
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		360.970.228	332.569.319
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	18	2.092.708	2.092.708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	18	(24.423)	(22.856)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	5.199.245	5.199.245
Geçmiş yıl karları		273.300.222	217.957.291
Net dönem karı		28.402.476	55.342.931
Toplam kaynaklar		530.703.162	423.584.991

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2018 VE 2017 HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	25.657.861	19.932.532
Satışların maliyeti (-)	19	(3.163.608)	(2.481.258)
BRÜT KAR		22.494.253	17.451.274
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.429.930)	(4.891.797)
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.071.051)	(959.411)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	22.895.693	46.483.645
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(84.164)	(1.800.985)
ESAS FAALİYET KARI		39.804.801	56.282.726
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		39.804.801	56.282.726
Finansman gelirleri	23	-	7.000.777
Finansman giderleri (-)	23	(11.402.325)	(7.940.572)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		28.402.476	55.342.931
Dönem vergi gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		28.402.476	55.342.931
DÖNEM KARI		28.402.476	55.342.931
Pay başına kazanç		0.5462	1.0643
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	25	0.5462	1.0643
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(1.567)	(2.993)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.567)	(2.993)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		28.400.909	55.339.938

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2017	52.000.000	2.092.708	(19.863)	4.921.466	184.960.936	33.274.134	277.229.381
Transferler	-	-	-	277.779	32.996.355	(33.274.134)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(2.993)	-	-	55.342.931	55.339.938
31 Aralık 2017	52.000.000	2.092.708	(22.856)	5.199.245	217.957.291	55.342.931	332.569.319
1 Ocak 2018	52.000.000	2.092.708	(22.856)	5.199.245	217.957.291	55.342.931	332.569.319
Transferler	-	-	-	-	55.342.931	(55.342.931)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(1.567)	-	-	28.402.476	28.400.909
Aralık 2017	52.000.000	2.092.708	(24.423)	5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.523.097	(7.192.342)
Dönem karı		28.402.476	55.339.938
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(5.518.708)	(48.306.946)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		8.986.096	250.821
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		1.642.990	796.850
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	-	(641)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	23	1.642.990	797.491
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	282.001	242.676
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		168.174	51.253
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10,22	(17.371.208)	(45.339.255)
Finansal yatırımların elden çıkarılmasından oluşan kazançlar / (kayıplar) ile ilgili düzeltmeler	23	773.239	4.210.286
Gerçeğe uygun değer kayıpları / (kazançları) ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(8.519.577)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		22.639.329	(14.225.334)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		5.807.575	(976.968)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		22.657.417	1.743.892
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(27.714.891)	(7.655.470)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(22.073.393)	(33.660.730)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(1.850.618)	(1.664.921)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(9.223.938)	(11.022.826)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		55.037.177	39.011.689
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		45.067.133	(7.192.342)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(36.480.417)	(15.778.853)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(80.858)	(260.604)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(16.216.956)	(7.166.192)
İştirakler ve/veya iş ortaklıkları sermaye avansı ödemelerinden nakit çıkışları		-	(10.616.421)
Bağlı ortaklıklarda ilave pay alımlarına ilişkin nakit çıkışları	4	(25.842.657)	(8.265.636)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		5.660.054	10.530.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(7.925.541)	23.847.570
Alınan faiz		-	641
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	33.027.826
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(6.282.551)	(8.512.884)
Ödenen faizler		(1.642.990)	(668.013)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / azalış		1.117.139	876.375
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış / artış		1.117.140	876.375
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.630.639	754.264
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.747.778	1.630.639

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI 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.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 8'dir (31 Aralık 2017: 7).

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

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

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

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

24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul'da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL'ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4'e yükselmiştir. Şirket, 28 Ağustos 2019 tarihinde Deks Yatırım'a ait 637.500 adet hisseyi 3.595.500 Avro bedelle satın almıştır. Satın alma işlemi sonrası Şirket'in Deks Yatırım'daki ortaklık payı %77,29'a yükselmiştir.

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

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, 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 Tesis bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli Başakşehir İlçesi 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. 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.

Deposite Sosyal Tesis

Deposite 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.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI 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 TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir. Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanı sıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 11 Mart 2019 tarihinde onaylamıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TFRS'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 Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") esas alınmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) ile uyumlu finansal tablolar hazırlanırken standartlardaki değişiklikler ve yorumlar dipnotlarda aşağıdaki şekilde gösterilmelidir:

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

Yeni TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

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

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

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

- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

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

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

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

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Not 12).

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

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

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

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

2.3.3 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Not 13).

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

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.4 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

2.3.5 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

i) Türev olmayan finansal araçlar

Şirket, mevduatlarını oluştukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.5 Finansal araçlar (Devamı)

i) Türev olmayan finansal araçlar (devamı)

Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

Şirket'in vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştüktan sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

Ticari ve diğer borçlar

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

2.3.6 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.3.7 Kur değişiminin etkileri

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

2.3.8 Hisse senedi ihraç primleri

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.9 Ödenmiş sermaye

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

2.3.10 Temettüleri

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

2.3.11 Pay başına kazanç

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

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

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket’in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.14 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.3.15 İlişkili taraflar

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

2.3.16 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.17 Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatı karşılığı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2018 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6,018 TL tavan tutarı (1 Ocak 2018: 5.002 TL) kullanılmıştır.

2.3.18 Nakit akış tablosu

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

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Şirket, 2017 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Epos Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

31 Aralık 2018	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	08 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	6%	3.070
Çelik&Törün İş Merkezi	08 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	7%	2.380
Deposit Outlet Center	08 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	6%	2.095
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	08 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	7%	2.421
Deposit Sosyal Tesisleri	08 Ocak 2019	Emsal karşılaştırma	7%	1.813

31 Aralık 2017	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	6%	2.800
Çelik&Törün İş Merkezi	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	7%	2.229
Deposit Outlet Center	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	6%	1.910
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	6%	2.209
Deposit Sosyal Tesisleri	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	6%	2.728

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	2018	2017
Kasa	53.964	45.797
Banka	2.693.814	1.584.842
- Vadesiz mevduat	2.693.814	1.584.842
Toplam	2.747.778	1.630.639

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

	2018	2017
Nakit ve nakit benzerleri	2.747.778	1.630.639
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	2.747.778	1.630.639

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

	2018		2017	
	Orijinal	TL	Orijinal	TL
	Tutarı	Karşılığı	Tutarı	Karşılığı
Avro	13.845	83.458	1.988	8.977
ABD Doları	1.787	9.401	124	468
İngiliz Sterlini	1.375	9.148	1.374	6.980
Suudi Arabistan Riyali	1.800	2.524	1.797	1.807
Toplam		104.531		18.232

Vadesiz Mevduat

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

	2018	2017
Türk Lirası	2.636.822	1.577.542
Avro	48.238	1.022
ABD Doları	8.754	6.278
Toplam	2.693.814	1.584.842

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

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

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

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

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

	Sahiplik oranı (%)	2018	Sahiplik oranı (%)	2017
Deks Yatırım	77.40	49.214.693	72.40	23.372.036
Diğer menkul kıymetler	0.76	96.000	0.76	96.000
Toplam		49.310.693		23.468.036

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak	23.372.036	15.106.400
Yeni pay alımları	25.842.657	8.265.636
31 Aralık	49.214.693	23.372.036

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

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

Finansal borçlanmalar	2018	2017
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	10.080.220	3.302.530
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10.080.220	3.302.530
Uzun vadeli banka kredileri	20.314.843	24.388.988
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	20.314.843	24.388.988
Toplam finansal borçlanmalar	30.395.063	27.691.518

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

2017	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5,50	Avro	731.376	3.302.530
Uzun vadeli banka kredileri	5,50	Avro	5.401.171	24.388.988
Toplam banka kredileri				27.691.518

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

	2018	2017
1 yıla kadar	10.080.220	3.302.530
1-5 yıl	20.314.843	24.388.988
Toplam	30.395.063	27.691.518

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	2018	2017
Alacak senetleri (*)	29.942.202	12.430.938
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	2.291.931	1.214.637
Ticari alacaklar	224.232	1.320.472
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	(1.144.265)
Toplam	32.458.365	13.821.782

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

Uzun vadeli ticari alacaklar

	2018	2017
Alacak senetleri (*)	23.876.862	21.102.419
Toplam	23.876.862	21.102.419

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	2018	2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	6.256.235	5.762.062
Borç senetleri	-	959.820
Diğer ticari borçlar	2.135.492	3.520.463
Toplam	8.391.727	10.242.345

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Kısa vadeli diğer alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	1.966.679	11.818
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	329.308	10.615.632
Toplam	2.295.987	10.627.450

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar	2018	2017
Borç senetleri	33.868.469	9.317.294
Diğer çeşitli borçlar	1.084.011	-
Toplam	34.952.480	9.317.294
Uzun vadeli diğer borçlar	2018	2017
Alınan depozito ve teminatlar	803.776	1.332.012
Borç senetleri	-	2.709.300
Toplam	803.776	4.041.312

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	2018	2017
Verilen sipariş avansları (*)	29.651.392	2.355.491
Gelecek aylara ait giderler	215.827	217.412
Toplam	29.867.219	2.572.903
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	2018	2017
Verilen sipariş avansları	-	17.408.011
Toplam	-	17.408.011

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

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

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Peşin ödenen stopajlar	-	115
Toplam	-	115
Diğer dönen varlıklar	2018	2017
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	3.489.238	-
Personel ve iş avansları	21.981	987.216
Toplam	3.511.219	987.216

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	2018	2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	347.366.864	313.778.700
Toplam	347.366.864	313.778.700

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

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2018
Deposite Outlet Center	211.243.000	15.551.282	-	8.105.718	234.900.000
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	3.301.864	39.499.864
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	3.208.000	36.734.000
Deposite Sosyal Tesisleri	18.730.000	659.374	-	1.343.626	20.733.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	1.412.000	15.500.000
	313.778.700	16.216.956	-	17.371.208	347.366.864

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2017
Deposite Outlet Center	179.257.009	3.636.469	-	28.349.522	211.243.000
Çelik&Törün İş Merkezi	31.866.922	4.529	-	4.320.249	36.191.700
Çelik&Özer İş Merkezi	24.784.022	336.226	-	8.405.752	33.526.000
Deposite Sosyal Tesisleri	12.551.700	3.177.188	-	3.001.112	18.730.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	12.813.600	11.780	-	1.262.620	14.088.000
Toplam	261.273.253	7.166.192	-	45.339.255	313.778.700

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	08 Ocak 2019	234.900.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	08 Ocak 2019	39.499.864
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	08 Ocak 2019	36.734.000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	08 Ocak 2019	15.500.000
Deposite Sosyal Tesisleri	Emsal karşılaştırma	08 Ocak 2019	20.733.000
Toplam			347.366.864

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	211.243.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	36.191.700
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	33.526.000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	14.088.000
Deposite Sosyal Tesisleri	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	18.730.000
Toplam			313.778.700

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 234.900.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 211.243.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 525 ada 11 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 19.390 m², ortak alanlar toplam alanı 11.488 m², toplam alanı 30.878 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.'nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 39.499.864

TL'dir (31 Aralık 2017: 36.191.700 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Deposite Sosyal Tesisleri

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 7.282 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.166 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2018 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.733.000 TL'dir (2017: 18.730.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

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

NOT 11 - STOKLAR

	2018	2017
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	39.210.163	11.495.272
	39.210.163	11.495.272

- (*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "hasılat paylaşımı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Servet GYO uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda kısa vadeli stoklar altında sınıflandırılan proje, Şirket'in ilgili projeyi 2020 yılının 4. çeyreğinde tamamlayı planlamasına istinaden, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda uzun vadeli stoklar altında sınıflandırılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Maliyet				
Demirbaşlar	515.122	80.858	-	595.980
Taşıtlar	210.000	-	-	210.000
Toplam	725.122	80.858	-	805.980
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	341.549	226.714	-	568.263
Taşıtlar	157.500	52.499	-	209.999
Toplam	499.049	279.213	-	778.262
Net defter değeri	226.073			27.718

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Maliyet				
Demirbaşlar	254.518	260.604	-	515.122
Taşıtlar	210.000	-	-	210.000
Toplam	464.518	260.604	-	725.122
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	143.663	197.886	-	341.549
Taşıtlar	115.500	42.000	-	157.500
Toplam	259.163	239.886	-	499.049
Net defter değeri	205.355			226.073

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 13 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

	1 Ocak 2018	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2018
Maliyet	60.187	-	-	60.187
Birikmiş itfa payları	(27.105)	(2.788)	-	(29.893)
Net defter değeri	33.082	(2.788)	-	30.294

	1 Ocak 2017	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2017
Maliyet	60.187	-	-	60.187
Birikmiş itfa payları	(24.315)	(2.790)	-	(27.105)
Net defter değeri	35.872	(2.790)	-	33.082

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

	2018	2017
0-1 yıl arası	34.000.000	26.000.000
1-5 yıl arası	215.000.000	172.000.000
Toplam	249.000.000	198.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

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

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Personele borçlar	70.702	53.660
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	20.842	33.540
Toplam	91.544	87.200

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin karşılıkları	226.029	104.656
Toplam	226.029	104.656

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan 6.017 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.002 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
İskonto oranı	%4,69	%4,25
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95,24	%95,17

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak	109.645	77.557
Hizmet maliyeti	28.629	23.241
Faiz maliyeti	21.306	11.840
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(1.567)	(2.993)
Ödenen tazminatlar	-	-
31 Aralık	158.013	109.645

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	2018	2017
Ödenecek vergi ve harçlar	636.008	380.587
Toplam	636.008	380.587

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	2018		2017	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	28.051.259	53,94	28.051.259
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,5	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Nuran Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	1,02	529.350	1,02	529.350
Diğer	6,42	3.337.679	6,42	3.337.679
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

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

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 24.423 TL (2017: 22.856 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kar dağıtımı

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

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

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira gelirleri		
Deposit Outlet Center	19.001.572	14.571.076
Çelik Törün İş Merkezi	3.187.071	2.779.106
Çelik Özer İş Merkezi	1.969.616	1.448.345
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.499.602	1.134.005
	25.657.861	19.932.532
Kira maliyeti		
Deposit Outlet Center	(2.173.677)	(1.986.612)
Çelik Özer İş Merkezi	(373.041)	(224.278)
Çelik Törün İş Merkezi	(381.106)	(194.090)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(235.784)	(76.278)
	(3.163.608)	(2.481.258)
Brüt kar	22.494.253	17.451.274

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(1.701.496)	(1.379.828)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(884.407)	(605.105)
Bağış ve yardım giderleri	(750.000)	(2.016.900)
Kira giderleri	(607.868)	(578.845)
Amortisman ve itfa giderleri	(282.001)	(242.676)
Vergi, resim ve harç giderleri	(13.276)	(13.221)
Diğer	(190.882)	(55.222)
Toplam	(4.429.930)	(4.891.797)

	2018	2017
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	(1.071.051)	(959.411)
Toplam	(1.071.051)	(959.411)

NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Kira maliyetleri	(3.163.608)	(2.481.258)
Personel giderleri	(1.701.496)	(1.379.828)
Reklam giderleri	(1.071.051)	(959.411)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(884.407)	(605.105)
Bağış ve yardım giderleri	(750.000)	(2.016.900)
Kira giderleri	(607.868)	(578.845)
Amortisman ve itfa giderleri	(282.001)	(242.676)
Vergi, resim ve harç giderleri	(13.276)	(13.221)
Diğer	(190.882)	(55.222)
Toplam	(8.664.589)	(8.332.466)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	17.371.208	45.339.255
Ticari faaliyetlerden alacak/borçlar kur farkı geliri	3.797.376	-
Konusu kalmayan karşılıklar	121.339	36.018
Diğer gelirler	1.605.770	1.108.372
Toplam	22.895.693	46.483.645

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Karşılık giderleri	(61.537)	(62.248)
Kur farkı giderleri	-	(888.454)
Diğer giderler	(22.627)	(850.283)
Toplam	(84.164)	(1.800.985)

NOT 23 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

31 Aralık 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Finansal gelirler		
Hisse senedi satış karları	-	7.000.136
Faiz gelirleri	-	641
İştiraklerden temettü gelirleri	-	-
Toplam	-	7.000.777

Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	(8.986.096)	(4.452.236)
Faiz giderleri	(1.642.990)	(797.491)
Hisse senedi satış zararları (*)	(773.239)	(2.690.845)
Toplam	(11.402.325)	(7.940.572)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 24 - 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.

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Net dönem karı	28.402.476	55.342.931
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,5462	1,0643

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Deks Yatırım	1.076.698	36.440
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	743.066	45.658
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul")	268.498	1.126.237
Cumhur Aydın Törün	119.870	-
OSWE	30.102	6.302
Diğer	53.697	-
Toplam	2.291.931	1.214.637

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Deks Yatırım	329.308	10.615.632
Toplam	329.308	10.615.632

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Ayşe Sibel Çelik (*)	2.313.179	1.456.559
Avni Çelik (*)	2.028.864	1.574.915
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1.033.509	-
Simgen Yapı A.Ş.	770.730	-
Sinpaş Holding A.Ş.	87.094	9.433
Ercivelek Avukatlık Bürosu	20.027	32.957
Sinpaş Yapı	-	2.688.198
Diğer	2.832	-
Toplam	6.256.235	5.762.062

(*) 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 taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Mülk Gayrimenkul	25.675.237	19.996.961
Deks Yatırım	943.692	65.576
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	472.558	-
Simgen Yapı Endüstri A.Ş.	109.145	-
OSWE	65.949	69.937
Sinpaş GYO	20.160	35.018
Diğer	14.350	-
Toplam	27.301.091	20.167.492

İlişkili taraflardan alımlar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	4.457.263	25.000
Mülk Gayrimenkul	1.423.531	1.717.425
Sinpaş GYO	1.257.374	2.156.578
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	220.180	18.264
Sinpaş Holding A.Ş.	65.816	69.219
Ercivelek Avukatlık Bürosu	35.280	42.150
Sinpaş İş Modern E-H Blok Yöneticiliği	10.950	-
Toplam	7.470.394	4.028.636

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan faydalar	938.050	301.000
Toplam	938.050	301.000

NOT 27 - 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:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- döviz kuru riski,
- operasyonel risk.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar						
2018	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	2.291.931	54.043.296	329.308	1.966.679	2.693.814	49.310.693	-	110.635.721
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	2.291.931	54.043.296	329.308	1.966.679	2.693.814	49.310.693		110.635.721
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri								
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

2017	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.214.637	33.709.564	-	11.818	1.584.842	29.901.329	-	66.422.190
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	1.214.637	33.709.564	-	11.818	1.584.842	29.901.329	-	66.422.190
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri								
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kredilerine ilişkin hareket tabloları aşağıdaki gibidir

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
1 Ocak	27.691.518	2.796.277
Girişler	-	38.528.374
Çıkışlar	(6.282.551)	(9.180.897)
Kur farkları	8.986.096	(4.452.236)
31 Aralık	30.395.063	27.691.518

Likidite riski

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

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

2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	10.080.220	10.080.220	2.600.909	7.479.311	-	-
Ticari borçlar	8.391.727	8.391.727	2.245.446	6.146.281	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	91.544	91.544	91.544	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	226.029	226.029	226.029	-	-	-
Diğer borçlar	34.952.480	34.952.480	1.084.011	33.868.469	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	636.008	636.008	636.008	-	-	-
Toplam	54.378.008	54.378.008	6.883.947	47.494.061	-	-

2018	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	20.314.843	20.314.843	-	-	20.314.843	-
Diğer borçlar	803.776	803.776	-	-	-	803.776
Diğer karşılık ve yükümlülükler	158.013	158.013	-	-	158.013	-
Ertelenmiş gelirler	94.078.294	94.078.294	-	-	-	94.078.294
Toplam	115.354.926	115.354.926	-	-	20.472.856	94.882.070

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	3.302.530	3.302.530	-	-	3.302.530	-
Ticari borçlar	10.242.345	10.242.345	5.762.062	4.480.283	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	87.200	87.200	87.200	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	104.656	104.656	104.656	-	-	-
Diğer borçlar	9.317.294	9.317.294	-	-	9.317.294	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	380.585	380.587	380.587	-	-	-
Toplam	23.434.610	23.434.612	6.334.505	4.480.283	12.619.824	-

2017	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	24.388.988	24.388.988	-	-	24.388.988	-
Diğer borçlar	4.041.312	4.041.312	-	-	4.041.312	-
Diğer karşılık ve yükümlülükler	109.645	109.645	-	-	109.645	-
Ertelenmiş gelirler	39.041.117	39.041.117	-	-	39.041.117	-
Toplam	67.581.062	67.581.062	-	-	67.581.062	-

Piyasa riski

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

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

Döviz kuru riski

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu

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

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(55.571.975)
ABD Doları karşısında	(158.348)
İngiliz Sterlini karşısında	9.147
Suudi Arabistan Riyali karşısında	2.524
Net yabancı para pozisyonu	(55.718.652)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Suudi Arabistan Riyali	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	2.216	1.789	1.374	1.783	25.528
Ticari alacaklar	8.070	-	-	-	36.438
Toplam varlıklar	10.286	1.789	1.374	1.783	61.966
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(731.376)	-	-	-	(3.302.528)
Diğer borçlar	(2.039.354)	-	-	-	(9.208.703)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(5.401.171)	-	-	-	(24.388.988)
Diğer borçlar	(600.000)	(36.679)	-	-	(2.847.649)
Toplam yükümlülükler	(8.771.901)	(36.679)	-	-	(39.747.868)
Net bilanço pozisyonu	(8.761.615)	(34.890)	1.374	1.783	(39.685.902)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(39.563.073)
ABD Doları karşısında	(131.602)
İngiliz Sterlini karşısında	6.980
Suudi Arabistan Riyali karşısında	1.793

Net yabancı para pozisyonu (39.685.902)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2018 ve 2017 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
2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(15.835)	15.835	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(15.835)	15.835	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(5.557.198)	5.557.198	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(5.557.198)	5.557.198	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(13.160)	13.160	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(13.160)	13.160	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.956.307)	3.956.307	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(3.956.307)	3.956.307	-	-

Faiz oranı riski

31 Aralık 2018 ve 2017 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.

Sermaye yönetimi

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Toplam yükümlülükler	169.732.934	91.015.672
Hazır değerler	(2.747.778)	(1.630.639)
Net yükümlülük	166.985.156	89.385.033
Özkaynaklar	360.970.228	332.569.319
Toplam kaynaklar	527.955.384	421.954.352
Net yükümlülük/toplam kaynaklar oranı	%31	%21

Operasyonel risk

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

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

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

NOT 28 - 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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.

- 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:

2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	-	49.310.693	-	49.310.693
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	347.366.864	-	347.366.864
Toplam	-	396.677.557	-	396.677.557
2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	6.433.293	23.468.036	-	29.901.329
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	313.778.700	-	313.778.700
Toplam	6.433.293	337.246.736	-	343.680.029

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%72,84	%76,79	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9,81	%7,44	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%8,42	%8,33	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,52	%0,38	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

.....