

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		73.969.105	70.880.568
Nakit ve nakit benzerleri	3	8.838.899	2.747.778
Finansal yatırımlar	4	-	-
Ticari alacaklar	6	28.480.742	32.458.365
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	6,24	6.923.954	2.291.931
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	21.556.788	30.166.434
Diğer alacaklar	7	70.240	2.295.987
- <i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7,24	62.000	329.308
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	8.240	1.966.679
Peşin ödenmiş giderler	8	31.968.664	29.867.219
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	9	-	-
Diğer dönen varlıklar	9	4.610.560	3.511.219
Duran varlıklar		485.200.497	459.822.594
Ticari alacaklar	6	38.677.792	23.876.862
Finansal yatırımlar	4	49.310.693	49.310.693
Stoklar	11	45.697.258	39.210.163
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	351.387.005	347.366.864
Maddi duran varlıklar		98.152	27.718
Maddi olmayan duran varlıklar		29.597	30.294
Peşin ödenmiş giderler	8	-	-
Toplam varlıklar		559.169.602	530.703.162

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR		
Kısa vadeli yükümlülükler	66.694.265	54.378.008
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5 10.630.356	10.080.220
Ticari borçlar	6 30.428.632	8.391.727
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6,24 11.417.697	6.256.235
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6 19.010.935	2.135.492
Diğer borçlar	7 24.769.680	34.952.480
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13 116.674	91.544
Kısa vadeli karşılıklar	14 147.991	226.029
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	14 147.991	226.029
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15 600.932	636.008
Uzun vadeli yükümlülükler	136.886.616	115.354.926
Uzun vadeli borçlanmalar	5 28.253.861	20.314.843
Diğer borçlar	7 1.136.948	803.776
Uzun vadeli karşılıklar	14 230.136	158.013
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14 230.136	158.013
Ertelenmiş gelirler	15 107.265.671	94.078.294
Özkaynaklar	355.588.721	360.970.228
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	355.588.721	360.970.228
Ödenmiş sermaye	16 52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	16 2.092.708	2.092.708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(21.973)	(24.423)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	16 (21.973)	(24.423)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16 5.199.245	5.199.245
Geçmiş yıl karları	301.702.698	273.300.222
Net dönem karı	(5.383.957)	28.402.476
Toplam kaynaklar	559.169.602	530.703.162

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT
BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	6.626.255	5.957.020
Satışların maliyeti (-)	17	(1.006.443)	(360.570)
BRÜT KAR		5.619.812	5.596.450
Genel yönetim giderleri (-)	19	(1.084.413)	(1.007.548)
Pazarlama giderleri (-)	19	(4.067.091)	(166.821)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.062.826	124.201
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.721.650)	(369.883)
ESAS FAALİYET KARI		(1.190.516)	4.176.399
Finansman gelirleri	21	-	-
Finansman giderleri (-)	21	(4.193.441)	(1.848.526)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		(5.383.957)	2.327.873
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		(5.383.957)	2.327.873
DÖNEM KARI		(5.383.957)	2.327.873
Pay başına kazanç		0,1035	0,0448
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	23	0,1035	0,0448
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		2.450	3.188
DİĞER KAPSAMLI (GELİR)/GİDER		2.450	3.188
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(5.381.507)	2.331.061

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Not Referans	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2018	16	52.000.000	2.092.708	(22.856)	5.199.245	217.957.291	55.342.931	332.569.319
Transferler	16	-	-	-	-	55.342.931	(55.342.931)	-
Toplam kapsamlı gelir	16	-	-	3.188	-	-	2.327.873	2.331.061
31 Mart 2018	16	52.000.000	2.092.708	(19.668)	5.199.245	273.300.222	2.327.873	334.900.380
1 Ocak 2019	16	52.000.000	2.092.708	(24.423)	5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228
Transferler	16	-	-	-	-	28.402.476	(28.402.476)	-
Toplam kapsamlı gelir	16	-	-	2.450	-	-	(5.383.957)	(5.381.507)
31 Mart 2019	16	52.000.000	2.092.708	(21.973)	5.199.245	301.702.698	(5.383.957)	355.588.721

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Not referansları	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.121.053	55.120
Dönem karı		(5.383.957)	2.327.873
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		5.210.023	1.998.438
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		3.428.510	239.334
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	-	-
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	21	3.428.510	239.334
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.465)	(582.895)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	698	64.641
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.784.280	1.983.161
Hisse senedi değer artış/azalışları ile ilgili düzeltmeler	21	-	174.197
Kar zarar mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		-	120.000
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		5.294.987	(4.271.191)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		1.126.406	289.786
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(9.859.574)	(3.923.546)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(6.487.095)	(6.308.536)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(11.945.220)	(24.432.257)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		22.036.905	1.897.713
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(2.763.812)	260.796
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		13.187.377	27.944.853
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		5.121.053	55.120
Ödenen kıdem tazminatı		-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.090.576)	63.312
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(4.020.141)	(2.896.688)
Hisse senedi satışından elde edilen nakit		-	2.960.000
Finansal yatırımlardaki artış		(70.435)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		5.060.644	(1.147.584)
Alınan faiz		-	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		8.489.154	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(908.250)
Ödenen faizler		(3.428.510)	(239.334)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		6.091.121	(1.029.152)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		6.091.121	(1.029.152)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	2.747.778	1.630.639
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	8.838.899	601.487

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(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 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 8'dir. (31 Aralık 2018: 8).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

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

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

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Deks Yatırım'ın personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("OSWE"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur. Şirket'in Frankfurt'ta bulunan, 242.000 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 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Oswe'in personel sayısı 9'dir (31 Aralık 2018: 8).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Deposit Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposit Sosyal Tesis

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

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

Şirket'in 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 10 Mayıs 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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.

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **TFRS 9, "Finansal araçlar";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- **TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- **TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri"** standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda 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.
- **TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

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

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

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

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

- **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.
- **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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2019 VE 2018 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3, 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11, 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12, 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23, 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar',** planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi , ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3'teki değişiklikler** - işletme tanımı; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir, ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

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

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

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

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kasa	42.486	53.964
Banka	8.796.413	2.693.814
- Vadesiz mevduat	8.796.413	2.693.814
	8.838.899	2.747.778

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzerleri	8.838.899	2.747.778
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	8.838.899	2.747.778

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

	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	1.185.030	7.487.961	13.845	83.458
İngiliz Sterlini	1.375	10.079	1.787	9.401
ABD Doları	1.788	10.058	1.375	9.148
Suudi Arabistan Riyali	1.800	2.681	1.800	2.524
Toplam		7.510.779		104.531

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Vadesiz Mevduat

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Türk Lirası	1.308.005	2.636.822
Avro	7.479.043	48.238
ABD Doları	9.365	8.754
Toplam	8.796.413	2.693.814

Vadeli Mevduat

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

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

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2019	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2018
Deks Yatırım	77,40	49.214.693	77,40	49.214.693
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam		49.310.693		49.310.693

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	10.630.356	10.080.220
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	10.630.356	10.080.220
Uzun vadeli banka kredileri	28.253.861	20.314.843
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	28.253.861	20.314.843
Toplam finansal borçlanmalar	38.884.217	30.395.063

31 Mart 2019	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	6,54	Avro	1.682.338	10.630.356
Uzun vadeli banka kredileri	6,54	Avro	4.471.397	28.253.861
Toplam banka kredileri				38.884.217

31 Aralık 2018	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orjinal 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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 yıla kadar	10.630.356	10.080.220
1-5 yıl	28.253.861	20.314.843
	38.884.217	30.395.063

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	20.905.259	29.942.202
Ticari alacaklar	651.529	224.232
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	6.923.954	2.291.931
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	-	-
Toplam	28.480.742	32.458.365

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	-	(1.144.265)
Dönem içi silinen	-	1.112.093
Konusu kalmayan karşılıklar	-	32.172
31 Mart	-	-

Uzun vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alacak senetleri (*)	38.677.792	23.876.862
Toplam	38.677.792	23.876.862

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	11.417.697	6.256.235
Borç senetleri	13.569.539	-
Diğer ticari borçlar	5.441.396	2.135.492
Toplam	30.428.632	8.391.727

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

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

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8.240	1.966.679
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	62.000	329.308
Toplam	70.240	2.295.987

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Borç senetleri	24.769.680	33.868.469
Diğer çeşitli borçlar	-	1.084.011
Toplam	24.769.680	34.952.480

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan depozito ve teminatlar	1.136.948	803.776
Toplam	1.136.948	803.776

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen sipariş avansları	31.802.712	29.651.392
Gelecek aylara ait giderler	165.952	215.827
Toplam	31.968.664	29.867.219

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

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

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

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Personelden Alacaklar	18.546	-
Devreden Katma Değer Vergisi ("KDV")	4.533.247	3.489.238
Personel ve iş avansları	58.767	21.981
Toplam	4.610.560	3.511.219

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	351.387.005	347.366.864
Toplam	351.387.005	347.366.864

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA 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 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2019
Deposit Outlet Center	234.900.000	4.018.838	-	-	238.918.838
Çelik&Törün İş Merkezi	39.499.864	-	-	-	39.499.864
Çelik&Özer İş Merkezi	36.734.000	-	-	-	36.734.000
Deposit Sosyal Tesisleri	20.733.000	1.303	-	-	20.734.303
Çelik&Tüzün İş Merkezi	15.500.000	-	-	-	15.500.000
	347.366.864	4.020.141	-	-	351.387.005

	1 Ocak 2018	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2018
Deposit Outlet Center	211.243.000	2.630.460	-	-	213.873.460
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	-	36.198.000
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	-	33.526.000
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	14.088.000
Deposit Sosyal Tesisleri	18.730.000	259.928	-	-	18.989.928
	313.778.700	2.896.688	-	-	316.675.388

NOT 11 - STOKLAR

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	45.697.259	39.210.163
	45.697.259	39.210.163

(*) 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.

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	863.190	863.190	1.193.790	1.193.790
Teminat senetleri TL	999.613	999.613	999.613	999.613
Teminat çekleri TL	422.750	422.750	422.750	422.750
Teminat çekleri USD	77.730	407.038	77.370	407.038
Teminat mektupları USD	2.889	15.200	6.480	34.091
	2.707.791		3.057.282	

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
0-1 yıl arası	34.000.000	34.000.000
1-5 yıl arası	206.500.000	215.000.000
Toplam	240.500.000	249.000.000

Şirket’in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı %0,001'dir (31 Aralık 2018: %0,001).

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Personele borçlar	65.892	70.702
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	50.782	20.842
Toplam	116.674	91.544

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmayan izin karşılıkları	147.991	226.029
Toplam	147.991	226.029

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'ncü Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İskonto oranı	%4,87	%4,69
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%95,24

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
1 Ocak	158.013	109.645
Faiz maliyeti	40.945	5.911
Hizmet maliyeti	33.628	3.030
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(2.450)	(3.188)
31 Mart	230.136	115.398

NOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Alınan sipariş avansları (*)	107.265.671	94.078.294
Toplam	107.265.671	94.078.294

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve harçlar	600.932	636.008
Toplam	600.932	636.008

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019		31 Aralık 2018	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	47,93	24.921.773	53,94	28.051.259
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,50	3.900.000	7,5	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	12,44	6.467.165	6,42	3.337.679
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

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

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

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

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
Toplam	5.199.245	5.199.245

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Mart 2019 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 21.973 TL (2018: 24.423 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Kira gelirleri		
Deposit Outlet Center	4.885.869	4.318.172
Çelik Törün İş Merkezi	801.077	774.722
Çelik Özer İş Merkezi	511.022	492.959
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	428.287	371.167
	6.626.255	5.957.020
Kira maliyeti		
Deposit Outlet Center	(800.635)	(225.333)
Çelik Özer İş Merkezi	(39.218)	(52.586)
Çelik Törün İş Merkezi	(130.365)	(9.557)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(36.226)	(73.094)
	(1.006.443)	(360.570)
Brüt kar	5.619.812	5.596.450

NOT 18 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(408.826)	(301.788)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(189.613)	(200.366)
Bağış ve yardım giderleri	(241.000)	(200.000)
Kira giderleri	(141.269)	(141.441)
Amortisman ve itfa giderleri	(54.240)	(64.641)
Vergi, resim ve harç giderleri	(14.146)	(2.483)
Diğer	(35.319)	(96.829)
	(1.084.413)	(1.007.548)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	(4.067.091)	(166.821)
	(4.067.091)	(166.821)

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

NOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Bağış ve yardım giderleri	(241.000)	(200.000)
Personel giderleri	(408.826)	(301.788)
Kira maliyeti	(1.006.443)	(360.570)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(189.613)	(200.366)
Kira giderleri	(141.269)	(141.441)
Amortisman ve itfa giderleri	(54.240)	(64.641)
Reklam giderleri	(4.067.091)	(166.821)
Vergi, resim ve harç giderleri	(14.146)	(2.483)
Diğer	(35.319)	(96.829)
	(6.157.947)	(1.534.939)

NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar	-	121.339
Kambiyo Karları	909.354	
Diğer	153.472	2.862
Toplam	1.062.826	124.201

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı giderleri	(2.693.634)	(348.035)
Karşılık giderleri	(28.016)	(21.848)
Diğer	-	-
Toplam	(2.721.650)	(369.883)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 21 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansal giderler

Kur farkı giderleri	(764.931)	-
Faiz giderleri	(3.428.510)	-
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	-
Menkul kıymet satış zararları	-	-
Toplam	(4.193.441)	-

NOT 22 - 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 23 - 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 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Net dönem karı/zararı	(5.383.957)	2.327.873
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	(0,1036)	0,0448

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	2.871	268.498
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	743.066	743.066
Cumhur Aydın Törün	107.062	119.870
OSWE	81.152	30.102
Deks Yatırım	1.110.957	1.076.698
Simgen Yapı	4.117.052	-
Anadolu Sinerji İnş. Taah. Ve Tic. A.Ş.	712.367	-
Diğer	49.427	53.697
Toplam	6.923.954	2.291.931

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş. ("Simgen Yapı")	5.280.471	770.730
Avni Çelik (**)	2.028.864	2.028.864
Ayşe Sibel Çelik (**)	2.313.179	2.313.179
Mülk Gayrimenkul	203.672	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	54.803	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	20.027
Sinpaş Holding A.Ş.	82.601	87.094
Sinpaş GYO	230.837	1.033.509
Deks Yatırım	1.208.566	-
Diğer	14.704	2.832
Toplam	11.417.697	6.256.235

(**) 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 Deposit 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. Deposit Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Mülk Gayrimenkul	9.905.809	5.960.754
Deks Yatırım	30.767	20.110
Sinpaş GYO	12.288	14.560
Simgen Yapı	193.185	-
HA Uluslararası	219	-
OSWE	13.299	11.417
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	1.521	1.210
Toplam	10.157.088	6.008.051

İlişkili taraflardan alışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2019	1 Ocak - 31 Mart 2018
Simgen Yapı	3.910.728	372.299
Mülk Gayrimenkul	682.014	302.430
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	58.012	68.505
Sinpaş GYO	339.043	33.574
Sinpaş Holding A.Ş.	13.141	14.524
Ercivelek Avukatlık Bürosu	11.550	7.056
Anadolu Sinerji İnş. Taah. ve Tic. A.Ş.	-	936
Toplam	5.014.488	799.324

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Mart 2019	31 Mart 2018
Üst yönetime sağlanan faydalar	214.050	145.500
Toplam	214.050	145.500

NOT 25 - 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 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

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

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Suudi Arabistan Riyali	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	1.185.030	1.788	1.375	1.800	7.510.779
Ticari alacaklar	13.299	386.161	-	-	2.257.501
Toplam varlıklar	1.198.329	387.948	1.375	1.800	9.768.281
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(1.682.338)	-	-	-	(10.630.357)
Diğer borçlar	(300.000)	(3.895.500)	-	-	(23.821.072)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(4.471.397)	-	-	-	(28.253.863)
Diğer borçlar	-	(36.679)	-	-	(206.444)
Toplam yükümlülükler	(6.453.735)	(3.932.179)	-	-	(62.911.737)
Net bilanço pozisyonu	(5.255.406)	(3.544.231)	1.375	1.800	(53.143.456)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(33.207.865)
ABD Doları karşısında	(19.948.352)
İngiliz Sterlini karşısında	10.079
Suudi Arabistan Riyali karşısında	2.681
Net yabancı para pozisyonu	(53.143.456)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

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					
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)

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 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)

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

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Mart 2019				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(1.994.835)	1.994.835	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(1.994.835)	1.994.835	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.320.786)	3.320.786	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(3.320.786)	3.320.786	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 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	-	-

Faiz oranı riski

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

NOT 26 - 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 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 26 - 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:

31 Mart 2019	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
---------------------	------------------	------------------	------------------	---------------

Finansal yatırımlar:

Hisse senetleri ve diğer	-	-	-	-
--------------------------	---	---	---	---

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	351.387.005	-	351.387.005
-------------------------------	---	-------------	---	-------------

Toplam	-	351.387.005	-	351.387.005
---------------	----------	--------------------	----------	--------------------

31 Aralık 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
-----------------------	------------------	------------------	------------------	---------------

Finansal yatırımlar:

Hisse senetleri ve diğer	-	49.310.693	-	49.310.693
--------------------------	---	------------	---	------------

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	347.366.864	-	347.366.864
-------------------------------	---	-------------	---	-------------

Toplam	-	396.677.557	-	396.677.557
---------------	----------	--------------------	----------	--------------------

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - 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)	8.838.899	2.747.778
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	397.084.263	386.577.027
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	49.310.693	49.310.693
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	62.000	329.308
	Diğer varlıklar		103.873.747	91.738.356
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	559.169.602	530.703.162
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	38.884.217	30.395.063
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	355.588.721	360.970.228
	Diğer kaynaklar		164.696.664	139.337.871
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	559.169.602	530.703.162
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)	8.838.899	2.747.778
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	3.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

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

NOT 29 - 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)	%73,86	%72,84	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6,02	%9,81	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%8,59	%8,42	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,13	%0,52	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10