

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



## KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na**

### **Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor**

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

### *Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### *Diğer Hususlar*

4. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetimi firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 11 Mart 2015 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

#### *Görüş*

5. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### *Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler*

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
8. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve  
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of  
PricewaterhouseCoopers



Burak Özpoyraz, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2016

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
<b>KONSOLİDE BİLANÇOLAR.....</b>	<b>1-2</b>
<b>KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE NAKİT AKIM TABLOLARI .....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....</b>	<b>6-58</b>
NOT 1 GRUP' UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	8-21
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	22-24
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	25-26
NOT 5 FİNANSAL VARLIKLAR .....	26-27
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR .....	27-28
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR .....	28-29
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR .....	29-30
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	30
NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR .....	31
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	31-33
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR .....	34
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR .....	35
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	35-36
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	36
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	37-38
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER .....	38
NOT 18 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ .....	39-40
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	41
NOT 20 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ .....	41-42
NOT 21 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....	42
NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	42-43
NOT 23 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ .....	43
NOT 24 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	44-45
NOT 25 PAY BAŞINA KAZANÇ .....	45
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	46-47
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	47-55
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI .....	55-56
NOT 29 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	56
NOT 30 EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ .....	56-58

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>47.399.067</b>	<b>25.504.941</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.676.396	4.567.582
Finansal varlıklar	5	31.848.428	17.483.941
Ticari alacaklar	7	5.483.996	1.181.161
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7,26	18.365	136.976
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	5.465.631	1.044.185
Diğer alacaklar	8	1.088.344	2.036.694
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	8,26	-	26.655
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	1.088.344	2.010.039
Peşin ödenmiş giderler	9	253.713	176.245
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	24	8.818	43.527
Diğer dönen varlıklar	10	39.372	15.791
<b>Duran varlıklar</b>		<b>473.093.572</b>	<b>378.894.853</b>
Diğer alacaklar	8	-	574.718
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	-	574.718
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	469.992.540	374.001.924
Maddi duran varlıklar	12	385.482	448.060
Maddi olmayan duran varlıklar	13	46.369	24.650
Peşin ödenmiş giderler	9	2.472.012	-
Ertelenmiş vergi varlığı	24	197.169	3.845.501
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>520.492.639</b>	<b>404.399.794</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>55.329.819</b>	<b>164.574.584</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	40.943.051
Ticari borçlar	7	11.240.346
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,26	7.063.494
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.176.852
Diğer borçlar	8	65.480
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8,26	24.381
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	41.099
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	37.135
Kısa vadeli karşılıklar	16	1.228.853
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	54.679
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	1.174.174
Ertelenmiş gelirler	17	282.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	1.532.303
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>173.524.723</b>	<b>11.654.231</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	152.524.800
Diğer borçlar	8	432.592
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	432.592
Uzun vadeli karşılıklar	16	62.171
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	62.171
Ertelenmiş gelirler	17	4.557
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	24	20.500.603
<b>Özkaynaklar</b>	<b>291.638.097</b>	<b>228.170.979</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	<b>269.886.564</b>	<b>220.423.761</b>
Ödenmiş sermaye	18	52.000.000
Pay ihraç primleri	18	2.092.708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(14.790)
-Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları	18	(14.790)
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		3.673.268
-Yabancı para çevrim farkları		3.673.268
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	4.469.879
Geçmiş yıl karları	18	160.596.267
Net dönem karı		47.069.232
Kontrol gücü olmayan paylar		21.751.533
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>520.492.639</b>	<b>404.399.794</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	19	37.074.274	27.908.480
Satışların maliyeti (-)	19	(12.648.281)	(9.449.036)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>24.425.993</b>	<b>18.459.444</b>
Genel yönetim giderleri (-)	20	(6.029.916)	(10.167.945)
Pazarlama giderleri (-)	20	(734.082)	(1.247.471)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net		71.332.146	45.484.132
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	1.700.880	391.322
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	22	(9.537.992)	(670.924)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>81.157.029</b>	<b>52.248.558</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/ giderler		-	(5.743.848)
<b>FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>81.157.029</b>	<b>46.504.710</b>
Finansman gelirleri	23	15.463.221	11.752.456
Finansman giderleri (-)	23	(23.392.427)	(12.993.495)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>73.227.823</b>	<b>45.263.671</b>
Dönem vergi gideri	24	(12.154.276)	(7.260.035)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI</b>		<b>61.073.547</b>	<b>38.003.636</b>
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>61.073.547</b>	<b>38.003.636</b>
<b>Dönem Karının Dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		14.004.315	8.395.570
Ana ortaklık payları		47.069.232	29.608.066
Pay başına (kayıp)/ kazanç	25	0,9052	0,5694
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		(11.955)	(4.009)
<b>Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar</b>			
- Yabancı para çevrim farkları		3.905.528	(465.150)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)</b>		<b>3.893.573</b>	<b>(469.159)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>64.967.120</b>	<b>37.534.477</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		14.898.324	8.627.066
Ana ortaklık payları		50.068.796	28.907.411

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflanacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıllar karı	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>1.174</b>	<b>4.034.948</b>	<b>1.394</b>	<b>131.826.447</b>	<b>2.032.687</b>	<b>191.989.358</b>	<b>(438.809)</b>	<b>191.550.549</b>
Transferler	-	-	-	174.856	-	1.857.831	(2.032.687)	-	-	-
Deks Yatırım&Oswe konsolidasyon etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	21.953	21.953
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(4.009)	-	(233.654)	-	29.608.066	29.370.403	8.164.074	37.534.477
Dağıtılan temettü	-	-	-	-	-	(936.000)	-	(936.000)	-	(936.000)
<b>31 Aralık 2014</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(2.835)</b>	<b>4.209.804</b>	<b>(232.260)</b>	<b>132.748.278</b>	<b>29.608.066</b>	<b>220.423.761</b>	<b>7.747.218</b>	<b>228.170.979</b>
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(2.835)</b>	<b>4.209.804</b>	<b>(232.260)</b>	<b>132.748.278</b>	<b>29.608.066</b>	<b>220.423.761</b>	<b>7.747.218</b>	<b>228.170.979</b>
Transferler	-	-	-	260.075	-	29.347.991	(29.608.066)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(11.955)	-	3.905.528	-	47.069.232	50.962.805	14.004.315	64.967.120
Dağıtılan temettü	-	-	-	-	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)
<b>31 Aralık 2015</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(14.790)</b>	<b>4.469.879</b>	<b>3.673.268</b>	<b>160.596.267</b>	<b>47.069.232</b>	<b>269.886.564</b>	<b>21.751.533</b>	<b>291.638.097</b>

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



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>Dönem karı</b>		<b>61.073.547</b>	<b>38.003.636</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(38.215.366)</b>	<b>(31.545.015)</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.858.739	5.602.303
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	23	(54.613)	(286.653)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	23	9.046.587	7.473.053
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		43.197	748.110
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	11	(71.332.146)	(45.484.132)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		114.461	72.094
Yabancı para çevrim farkı		(2.755.791)	-
Hisse senedi değer artışı / azalışları ile ilgili düzeltmeler	23	9.708.883	437.098
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		1.041	(7.366.923)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		12.154.276	7.260.035
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(5.947.167)</b>	<b>7.319.474</b>
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(4.302.835)	(652.167)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(384.549)	10.916.001
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(2.549.480)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		157.460	-
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		1.534.196	(1.778.907)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(401.959)	(1.165.453)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>16.911.014</b>	<b>13.778.095</b>
Ödenen kıdem tazminatı		-	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>			
<b>İştiraklerden temettü geliri</b>	23	<b>6.418.997</b>	<b>-</b>
Maddi ve maddi olmayan varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(64.046)	(484.363)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(1.068.099)	(11.272.597)
Finansal yatırımlardaki azalış		(30.492.367)	-
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>12.408.302</b>	<b>(1.475.523)</b>
Alınan faiz		59.600	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		226.911.789	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(204.113.662)	(8.747.503)
Ödenen faizler		(8.949.423)	-
Ödenen temettüleri		(1.500.002)	(936.000)
Konsolidasyon etkisi		-	21.953
Kontrol gücü olmayan paylar		-	8.186.027
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>4.113.801</b>	<b>545.612</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>(5.368.311)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>4.113.801</b>	<b>(4.822.699)</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>4.559.844</b>	<b>9.382.543</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>4</b>	<b>8.673.645</b>	<b>4.559.844</b>

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

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 1 - GRUP’ UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

Şirket’in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %47,93’üne sahip olan Avni Çelik’tir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 5 (31 Aralık 2014: 6)’tir.

31 Aralık 2015 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.

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

#### **Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket” veya “Deks Yatırım”)**

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

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

Servet GYO, Şirket’e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket’in personeli bulunmamaktadır.

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

#### **OSWE Real Estate GMBH (“Şirket” veya “OSWE”)**

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 10 (31 Aralık 2014: 8)’dur.

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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**

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

##### **Deposite Outlet Center**

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposite Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63.834 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan bulunmaktadır. Grup, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

##### **Çelik Tüzün Lojistik Merkezi**

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

##### **Çelik&Özer İş Merkezi**

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 7.282 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 13.642 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 20.924 m<sup>2</sup>'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m<sup>2</sup>'dir. Grup, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

##### **Çelik&Törün İş Merkezi**

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.879 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Grup, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

##### **Deposite Sosyal Tesis**

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

##### **OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

##### **Neckerman Areal**

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.000 m<sup>2</sup>'dir. Toplam 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %100'üne sahiptir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

###### Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Grup'un 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mart 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

###### TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide 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 ("KGG") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/IFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") 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 Tebliği 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, KGG tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

###### Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi Avro'dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 3,1776 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 3,0176 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

###### Netleştirme/Mahsup

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### İşletmenin sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

##### Konsolidasyon Esasları

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

##### Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%53,60	-	%46,40
OSWE Real Estate GmbH	-	%50,38	%49,62

	31 Aralık 2014		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%53,60	-	%46,40
OSWE Real Estate GmbH	-	%50,38	%49,62

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinde başlayan yıla ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

**31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları"; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.
- Yıllık İyileştirmeler 2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 2010-2012 dönemi iyileştirme projesi aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
  - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
  - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2012-2013 dönemleri aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
  - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
  - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
  - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

**31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### *31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):*

- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TFRS 14, “Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, tarife düzenlemesine dayalı tutarları önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirirken özkaynak yöntemini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, TFRS 10’un ve TMS 28’in gereklilikleri arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da katkısı konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
  - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
  - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
  - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
  - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### *31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):*

- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan 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 tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- 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 şuan da kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

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

#### **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

##### **2.3.1 Hasılat**

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.

Grup’un 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 oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3.3 Maddi duran varlıklar

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	4-10
Taşıtlar	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 amortismanına 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.

##### 2.3.4 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.

##### 2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

###### *Finansal varlıklar*

Grup 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 Grup, 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.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü (Devamı)

###### *Finansal olmayan varlıklar*

Grup, 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.

##### 2.3.6 Finansal araçlar

###### *Sınıflandırma*

Grup’un 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**

Grup, mevduatlarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Grup’un ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Grup, 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. Grup 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.

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (Devamı)**

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.

Grup’un 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.

Grup’un vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

##### **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 (Not 4).

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **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 (Not 7).

##### **ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler**

##### **Finansal borçlar**

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştüğten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir (Not 6).

##### **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.

##### **2.3.7 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.

##### **2.3.8 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.

##### **2.3.9 Hisse senedi ihraç primleri**

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

##### **2.3.10 Ödenmiş sermaye**

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

##### **2.3.11 Temettüleri**

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3.12 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.

##### 2.3.13 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, Grup finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

##### 2.3.14 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, Grup 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.

##### 2.3.15 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.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3.15 Kiralama işlemleri (Devamı)

###### *Kiralayan durumunda Grup*

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

###### *Kiracı durumunda Grup*

###### *Finansal kiralama işlemleri*

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Grup’un 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.

##### 2.3.16 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.

##### 2.3.17 Konsolidasyon esasları

Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Ana Ortaklık Şirket’in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler “özkaynak yöntemi”ne tabi tutulmuştur.

##### **Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler**

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.3.18 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.

Grup'un müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Deks Yatırım ve bağlı ortaklığı olan OSWE Real Estate GmbH ise, kurumlar vergisi mükellefidir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüklerini içermektedir. Grup yönetimi, yoruma açık vergi düzenlemeleri ile ilgili olarak vergi hesaplamalarında alınan pozisyonu belirli aralıklarla değerlendirip, vergi otoritesine ödenmesi beklenen tutarlarla ilgili uygun karşılıkları konsolide finansal tablolarına alır.

Ertelen vergiler, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenen vergilerin hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları kullanılır (Not 24).

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılık olarak birbirinden mahsup edilir.

##### 2.3.19 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.

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)**

##### **2.3.19 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)**

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 yükümlüklerin 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 2015 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı (1 Ocak 2015: 3.541 TL) kullanılmıştır.

##### **2.3.20 Nakit akış tablosu**

Grup, 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.

##### **2.3.21 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Grup faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullerden kira geliri elde etmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Grup'un üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

#### **2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

Konsolide 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.



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

*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:

Grup, 2015 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TÜV SÜD ImmoWert GmbH’ye yaptırmıştır. Grup 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 m<sup>2</sup> değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2015	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	31 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.750
Çelik&Törün İş Merkezi	31 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.600
Deposite Outlet Center	31 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.660
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	9 Ekim 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.810
Deposite Sosyal Tesisleri	31 Aralık 2015	Gelir indirgeme	-	-	%5,50	-
Neckerman Areal	15 Aralık 2015	Gelir indirgeme	-	-	%5,40	-

  

31 Aralık 2014	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.510
Çelik&Törün İş Merkezi	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.720
Deposite Outlet Center	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.450
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.550
Deposite Sosyal Tesisleri	30 Aralık 2014	Gelir indirgeme	-	-	%5,50	-
Neckerman Areal	20 Ekim 2014	Gelir indirgeme	-	-	%5,20	-

##### 2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2015 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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurularak, stratejik kararlarında Grup'un faaliyetlerinin ülkelere göre bölümlere ayrılmasının uygun olacağı görüşündedir.

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurularak, stratejik kararlarında Grup'un faaliyetlerinin ülkelere göre bölümlere ayrılmasının uygun olacağı görüşündedir.

Söz konusu karar doğrultusunda 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2015</b>	<b>Türkiye</b>	<b>Almanya</b>	<b>Eliminasyon Konsolidasyon</b>	<b>Toplam</b>
Dönen varlıklar	52.264.727	9.320.346	(14.186.006)	47.399.067
Duran varlıklar	239.264.852	233.973.120	(144.400)	473.093.572
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>291.529.579</b>	<b>243.293.466</b>	<b>(14.330.406)</b>	<b>520.492.639</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	46.939.615	9.012.641	(622.437)	55.329.819
Uzun vadeli yükümlülükler	499.740	186.568.056	(13.543.073)	173.524.723
<b>Özkaynaklar</b>	<b>244.090.224</b>	<b>47.712.768</b>	<b>(164.895)</b>	<b>291.638.097</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	244.090.224	47.712.768	(21.916.428)	269.886.564
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	21.751.533	21.751.533
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>291.529.579</b>	<b>243.293.465</b>	<b>(14.330.405)</b>	<b>520.492.639</b>

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 31 Aralık 2015	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	15.605.712	21.468.562	-	37.074.274
Satışların maliyeti (-)	(988.176)	(11.660.105)	-	(12.648.281)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>14.617.536</b>	<b>9.808.457</b>	<b>-</b>	<b>24.425.993</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(2.533.505)	(3.496.411)	-	(6.029.916)
Pazarlama giderleri (-)	(127.816)	(606.266)	-	(734.082)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller				
Değer artışları	30.293.157	41.038.989	-	71.332.146
Diğer faaliyet gelirleri	1.632.985	67.895	-	1.700.880
Diğer faaliyet giderleri (-)	(9.434.871)	(112.045)	8.924	(9.537.992)
<b>Esas faaliyet karı</b>	<b>34.447.486</b>	<b>46.700.619</b>	<b>8.924</b>	<b>81.157.029</b>
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı</b>	<b>34.447.486</b>	<b>46.700.619</b>	<b>8.924</b>	<b>81.157.029</b>
Finansman gelirleri	15.463.221	-	-	15.463.221
Finansman giderleri (-)	(17.117.344)	(6.275.083)	-	(23.392.427)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>32.793.363</b>	<b>40.425.536</b>	<b>8.924</b>	<b>73.227.823</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gelir / (gideri)</b>	<b>12.416</b>	<b>(12.166.692)</b>	<b>-</b>	<b>(12.154.276)</b>
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	12.416	(12.166.692)	-	(12.154.276)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>	<b>32.805.779</b>	<b>28.258.844</b>	<b>8.924</b>	<b>61.073.547</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	14.004.315	14.004.315
Ana ortaklık payları	32.805.779	28.258.844	(13.995.391)	47.069.232

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

Söz konusu karar doğrultusunda 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	168.655.633	3.550.466	(146.701.158)	25.504.941
Duran varlıklar	205.476.194	173.562.639	(143.980)	378.894.853
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>374.131.827</b>	<b>177.113.105</b>	<b>(146.845.138)</b>	<b>404.399.794</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	161.024.313	150.251.429	(146.701.158)	164.574.584
Uzun vadeli yükümlülükler	332.034	11.322.197	-	11.654.231
<b>Özkaynaklar</b>	<b>212.775.480</b>	<b>15.539.479</b>	<b>(143.980)</b>	<b>228.170.979</b>
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	212.775.480	15.539.479	(7.891.198)	220.423.761
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	7.747.218	7.747.218
<b>Toplam yükümlükler ve özkaynak</b>	<b>374.131.827</b>	<b>177.113.105</b>	<b>(146.845.138)</b>	<b>404.399.794</b>
1 Ocak – 31 Aralık 2014	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	13.515.294	14.393.186	-	27.908.480
Satışların maliyeti (-)	(1.573.209)	(7.875.827)	-	(9.449.036)
<b>Brüt kar / (zarar)</b>	<b>11.942.085</b>	<b>6.517.359</b>	<b>-</b>	<b>18.459.444</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(2.623.078)	(7.544.867)	-	(10.167.945)
Pazarlama giderleri (-)	(120.652)	(1.126.819)	-	(1.247.471)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller Değer artışı	12.682.661	32.801.471	-	45.484.132
Diğer faaliyet gelirleri	391.322	-	-	391.322
Diğer faaliyet giderleri (-)	(669.498)	-	(1.426)	(670.924)
<b>Esas faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>21.602.840</b>	<b>30.647.144</b>	<b>(1.426)</b>	<b>52.248.558</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	3.436.426	956.438	-	4.392.864
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(10.136.712)	-	-	(10.136.712)
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)</b>	<b>14.902.554</b>	<b>31.603.582</b>	<b>(1.426)</b>	<b>46.504.710</b>
Finansman gelirleri	19.789.830	-	(8.037.374)	11.752.456
Finansman giderleri (-)	(12.971.630)	(8.059.239)	8.037.374	(12.993.495)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)</b>	<b>21.720.754</b>	<b>23.544.343</b>	<b>(1.426)</b>	<b>45.263.671</b>
<b>Sürdürülen faaliyet vergi gelir/ (gideri)</b>	<b>(44.178)</b>	<b>(7.215.857)</b>	<b>-</b>	<b>(7.260.035)</b>
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	(44.178)	(7.215.857)	-	(7.260.035)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>	<b>21.676.576</b>	<b>16.328.486</b>	<b>(1.426)</b>	<b>38.003.636</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	8.395.570	8.395.570
Ana ortaklık payları	21.676.576	16.328.486	(8.396.996)	29.608.066

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	45.800	4.009
Banka	8.630.596	4.563.573
- Vadesiz mevduat	3.207.591	2.050.134
- Vadeli mevduat	5.423.005	2.513.439
	<b>8.676.396</b>	<b>4.567.582</b>

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	8.676.396	4.567.582
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(2.751)	(7.738)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>8.673.645</b>	<b>4.559.844</b>

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

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	1.161.913	3.378.378	553.713	1.284.005
Avro	1.543.653	4.905.112	4.848	13.675
		<b>8.283.490</b>		<b>1.297.680</b>

#### Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Avro	2.505.121	1.505.958
ABD Doları	463.240	31.818
Türk Lirası	239.230	512.358
<b>Toplam</b>	<b>3.207.591</b>	<b>2.050.134</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

##### Vadeli Mevduat

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2015</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Nominal Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
Avro	2.383.200	1,94	16 Ocak 2016
ABD Doları	2.917.004	1,16	12 Ocak 2016
TL	80.398	9,51	22 Ocak 2016
TL	42.404	9,51	18 Ocak 2016
<b>Toplam</b>	<b>5.423.005</b>		

<b>31 Aralık 2014</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Nominal Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
TL	1.254.960	8,73	12 Ocak 2015
ABD Doları	1.258.479	2,11	12 Ocak 2015
<b>Toplam</b>	<b>2.513.439</b>		

#### NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Hisse senetleri	31.752.428	17.483.941
Diğer menkul kıymetler (*)	96.000	-
<b>Toplam</b>	<b>31.848.428</b>	<b>17.483.941</b>

(\*) Grup 16 Ekim 2015 tarihinde K.S.S. Giyim Sanaatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı'nın 197 nolu ortağı Yusuf Kılıçait olan 12/1572 pay miktarında hisseyi 96.000 TL bedelle satın almıştır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 5 - FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

##### Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

31 Aralık 2015	Hisse adeti	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	21.854.926	23.864.424	13.331.505	(6.380.483)	(4.152.436)
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")	23.279.000	23.977.370	18.420.923	-	(5.556.447)
<b>Toplam</b>	<b>45.133.926</b>	<b>47.841.794</b>	<b>31.752.428</b>	<b>(6.380.483)</b>	<b>(9.708.883)</b>

Grup'a ait 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesi ve 23.279.000 adet Saf GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş olup, oluşan olumlu/(olumsuz) fark Grup'un gelir tablosunda, finansal giderler içerisinde hisse senedi değer artış/azalışları altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2014	Hisse adeti	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	23.864.424	17.483.941	(5.943.385)	(437.098)
<b>Toplam</b>	<b>21.854.926</b>	<b>23.864.424</b>	<b>17.483.941</b>	<b>(5.943.385)</b>	<b>(437.098)</b>

Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Borsa İstanbul'da ("BİST") bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, en iyi alış emirlerinin bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	146.598.165
<b>Kısa vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>-</b>	<b>146.598.165</b>
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	40.943.051	3.672.846
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>40.943.051</b>	<b>3.672.846</b>
Uzun vadeli banka kredileri	152.524.800	-
<b>Uzun vadeli finansal borçlanmalar</b>	<b>152.524.800</b>	<b>-</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>193.467.851</b>	<b>150.271.011</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2015	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%4,48	ABD Doları	8.253.337	23.997.403
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%3,60	Avro	4.462.209	14.179.115
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%3,5+Libor	Avro	870.636	2.766.533
Uzun vadeli banka kredileri	%3,5+Libor	Avro	48.000.000	152.524.800
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>193.467.851</b>

31 Aralık 2014	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli krediler	%3,96	Avro	51.972.264	146.598.165
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%4,75	ABD Doları	1.583.874	3.672.846
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>150.271.011</b>

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıla kadar	40.943.051	150.271.011
1 - 2 yıl	41.597.673	-
2 - 5 yıl	83.195.345	-
5 yıl ve üzeri	27.731.782	-
	<b>193.467.851</b>	<b>150.271.011</b>

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	6.918.587	3.020.487
Alacak senetleri	813.266	330.008
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 26)	18.365	136.976
Alacak senetleri reeskontu (-)	(13.182)	(5.394)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.253.040)	(2.300.916)
<b>Toplam</b>	<b>5.483.996</b>	<b>1.181.161</b>



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
<b>1 Ocak</b>	<b>(2.300.916)</b>	<b>(2.114.682)</b>
Konusu kalmayan karşılıklar	513.024	61.100
Tahsil edilemeyecek bakiyelerin netleştirilmesi	-	494.120
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(465.148)	(741.454)
<b>31 Aralık</b>	<b>(2.253.040)</b>	<b>(2.300.916)</b>

#### Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 26)	7.063.494	9.449.825
Diğer taraflara ticari borçlar	4.176.852	2.189.424
Borç reeskontu (-)	-	(14.354)
<b>Toplam</b>	<b>11.240.346</b>	<b>11.624.895</b>

#### NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

#### Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	1.077.031	829.071
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.313	1.180.968
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 26)	-	26.655
<b>Toplam</b>	<b>1.088.344</b>	<b>2.036.694</b>

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen depozito ve teminatlar	-	574.718
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>574.718</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

##### Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	41.099	65.480
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 26)	24.381	1.376.405
Ödenecek vergi ve harçlar	-	666.478
<b>Toplam</b>	<b>65.480</b>	<b>2.108.363</b>

##### Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	432.592	1.139.000
<b>Toplam</b>	<b>432.592</b>	<b>1.139.000</b>

#### NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

##### Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gelecek aylara ait giderler	164.910	176.245
Verilen sipariş avansları	88.803	-
<b>Toplam</b>	<b>253.713</b>	<b>176.245</b>

##### Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen sipariş avansları (*)	2.472.012	-
<b>Toplam</b>	<b>2.472.012</b>	<b>-</b>

(\*) 2.472.012 TL tutarındaki uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri, 25 Haziran 2015 tarihli ve 9 no'lu yönetim kurulu karara istinaden, Servet GYO ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile aralarında daha önce imzalanarak akdedilmiş olarak düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi kapsamında, proje ile ilgili gerçekleşen zemin etüdü sorunlarına ilişkin iyileştirme çalışmalarına ait hakediş ödemelerinden oluşmaktadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 10 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

##### Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel ve iş avansları	32.345	10.956
Devreden KDV	7.027	4.835
<b>Toplam</b>	<b>39.372</b>	<b>15.791</b>

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	469.992.540	374.001.924
<b>Toplam</b>	<b>469.992.540</b>	<b>374.001.924</b>

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2015
Neckermann Areal	169.242.000	-	23.590.371	-	41.038.989	233.871.360
Deposite Outlet Center	142.034.243	28.630	-	-	20.541.846	162.604.719
Çelik & Törün İş Merkezi	24.724.697	328.982	-	-	4.589.969	29.643.648
Çelik & Özer İş Merkezi	17.946.482	2.901	-	-	2.849.521	20.798.904
Deposite Sosyal Tesisleri	10.123.962	651.119	-	-	702.520	11.477.601
Çelik & Tüzün İş Merkezi	9.930.540	56.467	-	-	1.609.301	11.596.308
<b>Toplam</b>	<b>374.001.924</b>	<b>1.068.099</b>	<b>23.590.371</b>	<b>-</b>	<b>71.332.146</b>	<b>469.992.540</b>

	1 Ocak 2014	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2014
Neckermann Areal	142.039.613	-	(5.599.085)	-	32.801.472	169.242.000
Deposite Outlet Center	133.000.000	858.026	-	-	8.176.217	142.034.243
Çelik & Törün İş Merkezi	23.120.226	291.571	-	-	1.312.900	24.724.697
Çelik & Özer İş Merkezi	15.564.440	-	-	-	2.382.042	17.946.482
Çelik & Tüzün İş Merkezi	9.120.000	-	-	-	810.540	9.930.540
Deposite Sosyal Tesisleri	-	10.123.001	-	-	961	10.123.962
<b>Toplam</b>	<b>322.844.279</b>	<b>11.272.598</b>	<b>(5.599.085)</b>	<b>-</b>	<b>45.484.132</b>	<b>374.001.924</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	15 Aralık 2015	233.871.360
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	31 Aralık 2015	162.604.719
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	31 Aralık 2015	29.643.648
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	31 Aralık 2015	20.798.904
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	9 Ekim 2015	11.596.308
Deposite Sosyal Tesisleri	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2015	11.477.601
<b>Toplam</b>			<b>469.992.540</b>

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	20 Kasım 2014	169.242.000
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	142.034.243
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	24.724.697
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	17.946.482
Deposite Sosyal Tesisleri	Gelir İndirgeme	30 Aralık 2014	10.123.962
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	9.930.540
<b>Toplam</b>			<b>374.001.924</b>

#### Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 480 ada 7 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 51.647 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam inşaat alanı 46.308 m<sup>2</sup>, toplam inşaat alanı 97.955 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 162.604.719 TL'dir (31 Aralık 2014: 142.034.243 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 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 11.488 m<sup>2</sup>, toplam alanı 30.878 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 29.643.648 TL'dir (31 Aralık 2014: 24.724.697 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

### **31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 11 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

##### **Çelik&Özer Endüstri Merkezi**

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 7.282 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam alanı 13.642 m<sup>2</sup>, toplam alanı 20.924 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.798.904 TL'dir (31 Aralık 2014: 17.946.482 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır

##### **Deposite Sosyal Tesisleri**

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 7.282 m<sup>2</sup>, ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.166 m<sup>2</sup> dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.477.601 TL'dir (31 Aralık 2014: 10.123.962 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 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.596.308 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.930.540 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

##### **Neckermann Areal**

Neckermann Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,492 m<sup>2</sup>'dir. Toplam 288,922 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketine hazırlanan 15 Aralık 2015 tarihli ve 2467846 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 233.871.360 TL (73.600.000 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2014: 169.242.000 TL (60.000.000 Avro)).

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 12 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2015
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	265.992	32.609	3.350	301.951
Taşıtlar	277.319	-	20.338	297.657
<b>Toplam</b>	<b>543.311</b>	<b>32.609</b>	<b>23.688</b>	<b>599.607</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(59.167)	(51.069)	(580)	(110.816)
Taşıtlar	(36.084)	(66.364)	(862)	(103.310)
<b>Toplam</b>	<b>(95.251)</b>	<b>(117.433)</b>	<b>(1.442)</b>	<b>(214.126)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>448.060</b>			<b>385.482</b>

	1 Ocak 2014	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	80.283	185.709	-	265.992
Taşıtlar	-	277.319	-	277.319
<b>Toplam</b>	<b>80.283</b>	<b>463.028</b>	<b>-</b>	<b>543.311</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	(29.860)	(29.490)	183	(59.167)
Taşıtlar	-	(36.222)	138	(36.084)
<b>Toplam</b>	<b>(29.860)</b>	<b>(65.712)</b>	<b>321</b>	<b>(95.251)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>50.423</b>			<b>448.060</b>

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2015
Maliyet	31.760	31.437	381	63.577
Birikmiş itfa payları	(7.110)	(10.024)	(74)	(17.208)
<b>Net defter değeri</b>	<b>24.650</b>			<b>43.369</b>

	1 Ocak 2014	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2014
Maliyet	10.425	21.335	-	31.760
Birikmiş itfa payları	(745)	(6.382)	17	(7.110)
<b>Net defter değeri</b>	<b>9.680</b>			<b>24.650</b>

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

#### NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat senetleri TL	452.757	452.757	1.031.563	1.031.563
Teminat mektupları TL	174.390	174.390	100.000	100.000
Teminat mektupları USD	15.200	44.196	24.700	57.277
		<b>671.343</b>		<b>1.188.840</b>

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıldan kısa	32.886.874	16.000.000
1-5 yıl	168.455.315	86.348.424
5 yıl ve üzeri	16.304.266	12.151.576
<b>Toplam</b>	<b>217.646.455</b>	<b>114.500.000</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler (“TRİ”)</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	8.553.500	162.326.500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ’lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ’lerin toplam tutarı	-	-
	<b>8.553.500</b>	<b>162.326.500</b>

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup’un vermiş olduğu TRİ’lerin Grup’un özkaynaklarına oranı % 2,93’tür (31 Aralık 2014: % 71,14).

#### NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup’un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel borçlar	24.892	49.196
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu (“SGK”) primleri	12.243	9.451
<b>Toplam</b>	<b>37.135</b>	<b>58.647</b>



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kullanılmayan izin karşılıkları	54.679	34.150
<b>Toplam</b>	<b>54.679</b>	<b>34.150</b>

##### Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gider tahakkukları	1.174.174	117.883
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	229.887
<b>Toplam</b>	<b>1.174.174</b>	<b>347.770</b>

##### Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli 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 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.093 TL (31 Aralık 2014: 3.541 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 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 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%3,97	%3,30
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,00	%85,00
Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:		
	2015	2014
<b>1 Ocak</b>	<b>29.366</b>	<b>15.856</b>
Faiz maliyeti	6.348	1.579
Hizmet maliyeti	14.502	7.921
Aktüeryal kazanç	11.955	22.886
Ödenen tazminatlar	-	(18.876)
<b>31 Aralık</b>	<b>62.171</b>	<b>29.366</b>

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

##### Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları	232.063	93.862
Gelecek aylara ait gelirler	50.588	35.886
<b>Toplam</b>	<b>282.651</b>	<b>129.748</b>

##### Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gelecek yıllara ait gelirler	4.557	-
<b>Toplam</b>	<b>4.557</b>	<b>-</b>

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozitolar	1.072.739	-
Ödenecek vergi ve harçlar	357.531	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	102.033	-
<b>Toplam</b>	<b>1.532.303</b>	<b>-</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	47,93	24.921.773	37,50	19.500.000
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	3,75	1.950.000
Berrin Çelik Ercivelek	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Nuran Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	1,02	529.350	3,75	1.950.000
Diğer	12,43	6.467.165	25,00	13.000.000
<b>Toplam</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>	<b>100</b>	<b>52.000.000</b>

##### Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
<b>Toplam</b>	<b>2.092.708</b>	<b>2.092.708</b>

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

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

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 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 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.323
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
I. tertip yedek akçeler	260.076	-
<b>Toplam</b>	<b>4.469.879</b>	<b>4.209.804</b>

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

Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 14.790 TL (31 Aralık 2014: 2.835 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 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 gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları "eski" ve "yeni" şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Satış gelirleri</b>		
Neckerman Areal	21.468.562	14.393.186
Deposite Outlet Center	10.706.341	9.586.681
Çelik Törün İş Merkezi	2.163.472	1.791.492
Çelik Özer İş Merkezi	1.127.551	993.249
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.222.901	1.103.092
Diğer satış gelirleri	385.447	40.780
	<b>37.074.274</b>	<b>27.908.480</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Neckerman Areal	(11.660.106)	(7.875.827)
Deposite Outlet Center	(626.581)	(1.288.338)
Çelik Törün İş Merkezi	(126.987)	(183.592)
Çelik Özer İş Merkezi	(125.432)	(49.040)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(74.403)	(52.068)
Diğer	(34.772)	(171)
	<b>(12.648.281)</b>	<b>(9.449.036)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>24.425.993</b>	<b>18.459.444</b>

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Genel yönetim giderleri</b>		
Personel giderleri	(2.526.334)	(2.203.308)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(973.723)	(3.777.126)
Kira giderleri	(369.499)	(269.094)
Bağış ve yardım giderleri	(195.410)	-
Amortisman ve itfa giderleri	(114.461)	(72.094)
Bakım giderleri	(93.665)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(89.661)	(2.001.160)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	-	(741.454)
Diğer	(1.667.163)	(1.103.709)
<b>Toplam</b>	<b>(6.029.916)</b>	<b>(10.167.945)</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 20 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>		
Personel giderleri	(670.275)	(67.361)
Reklam giderleri	(63.807)	(1.164.159)
Kira giderleri	-	(14.440)
Diğer	-	(1.511)
<b>Toplam</b>	<b>(734.082)</b>	<b>(1.247.471)</b>

#### NOT 21 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Satışların maliyeti	(12.648.281)	(9.449.036)
Personel giderleri	(3.196.609)	(2.270.669)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(973.723)	(3.777.126)
Kira giderleri	(369.499)	(283.534)
Bağış ve yardım giderleri	(195.410)	-
Amortisman ve itfa giderleri	(114.461)	(72.094)
Bakım giderleri	(93.665)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(89.661)	(2.001.160)
Reklam giderleri	(63.807)	(1.164.159)
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	(741.454)
Diğer	(1.667.163)	(1.105.220)
<b>Toplam</b>	<b>(19.412.279)</b>	<b>(20.864.452)</b>

#### NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>		
Konusu kalmayan karşılıklar	513.024	61.100
Reeskont faiz gelirleri	27.822	61.363
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirleri	-	105.929
Diğer olağan gelir ve karlar	1.160.034	162.930
<b>Toplam</b>	<b>1.700.880</b>	<b>391.322</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b>		
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gideri	(7.555.408)	(522.943)
Karşılık giderleri	(465.148)	-
Reeskont faiz giderleri	(37.092)	(32.612)
Diğer giderler	(1.480.344)	(115.369)
<b>Toplam</b>	<b>(9.537.992)</b>	<b>(670.924)</b>

#### NOT 23 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Finansal gelirler</b>		
Hisse senedi satış karları (*)	8.989.611	-
İştiraklerden temettü geliri	6.418.997	-
Faiz gelirleri	54.613	286.653
Kur farkı gelirleri	-	11.465.803
<b>Toplam</b>	<b>15.463.221</b>	<b>11.752.456</b>
<b>Finansal giderler</b>		
Hisse senedi değerlendirme zararları (Not 5)	(9.708.883)	(437.098)
Kur farkı giderleri	(4.350.338)	(5.048.241)
Faiz giderleri	(9.046.587)	(7.473.053)
Diğer	(286.619)	(35.103)
<b>Toplam</b>	<b>(23.392.427)</b>	<b>(12.993.495)</b>

(\*) Şirket 30 Eylül 2015 Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarından 20.000.000 adet hisseyi 26.324.000 TL bedelle, 30 Aralık 2015 tarihinde ise 16.721.000 adet hisseyi 20.488.241 TL bedelle satmış olup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla satış işlemleri sonucunda Şirket'in Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesindeki payı %2,63'e düşmüştür.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım için hesaplanmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b>		
Peşin ödenen stopaj	8.818	43.527
	<b>8.818</b>	<b>43.527</b>

Grup, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanmış finansal tablolarda ve yasal finansal tablolarda farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ortaya çıkmaktadır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 20'dir.



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 24 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	16.135.456	11.422.517	5.163.345	3.655.205
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları	985.840	923.760	197.169	184.752
<b>Ertelenen vergi varlığı</b>	<b>17.121.296</b>	<b>12.346.277</b>	<b>5.360.514</b>	<b>3.839.957</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(80.128.347)	(32.769.118)	(25.641.071)	(10.485.865)
Diğer	(71.487)	11.710	(22.877)	2.342
<b>Ertelenen vergi yükümlülüğü</b>	<b>(80.199.835)</b>	<b>(32.741.398)</b>	<b>(25.663.948)</b>	<b>(10.480.321)</b>
<b>Ertelenen vergi yükümlülüğü, net</b>	<b>(63.078.539)</b>	<b>(20.395.121)</b>	<b>(20.303.434)</b>	<b>(6.640.364)</b>

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
<b>1 Ocak</b>	<b>(6.640.364)</b>	<b>619.671</b>
Yabancı para çevrim farkı	(1.508.794)	-
Ertelenen vergi gideri	(12.154.276)	(7.260.035)
<b>31 Aralık</b>	<b>(20.303.434)</b>	<b>(6.640.364)</b>

#### NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Net dönem karı	47.069.232	29.608.066
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,9052</b>	<b>0,5694</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	18.365	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul")	-	109.064
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş. ("Üç Öğün")	-	27.912
<b>Toplam</b>	<b>18.365</b>	<b>136.976</b>

##### İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

Mülk Gayrimenkul	-	26.655
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>26.655</b>

##### Peşin ödenmiş giderler

Sinpaş Yapı Endüstri Tic. A.Ş. ("Sinpaş Yapı")	-	573
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>573</b>

##### İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

Avni Çelik (*)	5.817.650	6.276.260
Ayşe Sibel Çelik (*)	1.126.258	1.012.300
Sinpaş Yapı	95.511	346.191
Sinpaş Holding A.Ş.	13.295	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	10.780	-
Ahmet Çelik (*)	-	708.610
Berrin Çelik Ercivelek (*)	-	497.630
Fatma Zerrin Kıvanç (*)	-	303.690
Şenay Çelik (*)	-	303.690
Üç Öğün	-	1.454
<b>Toplam</b>	<b>7.063.494</b>	<b>9.449.825</b>

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

##### İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bilgiç Ertürk	24.381	1.232.173
Avi Çelik	-	89.912
Sinpaş Yapı	-	54.320
<b>Toplam</b>	<b>24.381</b>	<b>1.376.405</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Mülk Gayrimenkul	79.372	274.217
Üç Öğün	52.237	23.654
OSWE	25.712	-
Sinpaş GYO	18.365	270
Sinpaş Yapı	18.279	4.821
<b>Toplam</b>	<b>193.965</b>	<b>302.962</b>

##### İlişkili taraflardan alımlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Sinpaş Yapı	689.502	520.060
Sinpaş Holding A.Ş.	153.523	-
Erçivelek Avukatlık Bürosu	71.867	-
Mülk Gayrimenkul	37.826	181.616
Oktay Işık	8.666	-
Sinpaş GYO	4.816	11.549
Üç Öğün	1.461	6.349
<b>Toplam</b>	<b>967.661</b>	<b>719.574</b>

##### Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Üst yönetime sağlanan faydalar	634.098	590.948
<b>Toplam</b>	<b>634.098</b>	<b>590.948</b>

#### NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler, Grup bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. 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 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2015	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>18.365</b>	<b>5.465.631</b>	<b>-</b>	<b>1.088.344</b>	<b>8.630.596</b>	<b>31.848.428</b>	<b>-</b>	<b>47.051.364</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	18.365	4.665.547	-	1.088.344	8.630.596	31.848.428	-	46.251.280
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	800.084	-	-	-	-	-	800.084
- Değer düşüklüğü (-)	-	2.253.040	-	-	-	-	-	2.253.040
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	(2.253.040)	-	-	-	-	-	(2.253.040)
- 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 2015 tarihi itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>136.976</b>	<b>1.044.185</b>	<b>26.655</b>	<b>2.584.757</b>	<b>4.563.573</b>	<b>17.483.941</b>	<b>-</b>	<b>25.840.087</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	136.976	793.413	26.655	2.584.757	4.563.573	17.483.941	-	25.589.315
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	250.772	-	-	-	-	-	250.772
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.300.916	-	-	-	-	-	2.300.916
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.300.916)	-	-	-	-	-	(2.300.916)
- 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 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Likidite riski

Likidite riski, Grup'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Grup yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmaya ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Grup 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.

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	40.943.051	41.895.325	-	41.895.325	-	-
Ticari borçlar	11.240.346	11.240.346	9.852.345	1.388.001	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar						
Kapsamında borçlar	37.135	37.135	37.135	-	-	-
Diğer borçlar	65.480	65.480	65.480	-	-	-
Ertelemiş gelirler	282.651	282.651	282.651	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	1.228.853	1.228.853	1.228.853	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	1.532.303	1.532.303	1.532.303	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>55.329.819</b>	<b>56.282.093</b>	<b>12.998.767</b>	<b>43.283.326</b>	-	-

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	152.524.800	152.524.800	-	-	124.793.018	27.731.782
Diğer borçlar	432.592	432.592	-	-	432.592	-
Uzun vadeli karşılıklar	62.171	62.171	-	-	62.171	-
Ertelemiş gelirler	4.557	4.557	-	-	4.557	-
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	20.500.603	20.500.603	-	-	20.500.603	-
<b>Toplam</b>	<b>173.524.723</b>	<b>173.524.723</b>	-	-	<b>145.792.941</b>	<b>27.731.782</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Finansal borçlar	150.271.011	150.479.533	2.792.857	147.686.676	-	-
Ticari borçlar	11.624.895	11.639.249	887.749	10.751.500	-	-
Diğer borçlar	2.108.363	2.108.363	2.108.363	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	58.647	58.647	58.647	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	381.920	381.920	381.920	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	129.748	129.748	129.748	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>164.574.584</b>	<b>164.797.460</b>	<b>6.359.284</b>	<b>158.438.176</b>	-	-

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
<b>Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):</b>						
Diğer borçlar	1.139.000	1.139.000	-	-	1.139.000	-
Uzun vadeli karşılıklar	29.366	29.366	-	-	29.366	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	10.485.865	10.485.865	-	-	10.485.865	-
<b>Toplam</b>	<b>11.654.231</b>	<b>11.654.231</b>	-	-	<b>11.654.231</b>	-

Grup'un 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

##### 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.

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Döviz kuru riski

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

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

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

##### Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	1.543.653	1.161.913	8.283.490
Ticari alacaklar	2.168	-	6.889
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>1.545.821</b>	<b>1.161.913</b>	<b>8.290.378</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(5.332.845)	(8.253.337)	(40.943.051)
Ticari borçlar	-	(1.969.437)	(5.726.335)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(48.000.000)	-	(152.524.800)
Diğer borçlar	-	(68.250)	(198.444)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(48.000.000)</b>	<b>(68.250)</b>	<b>(152.723.244)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(51.787.024)</b>	<b>(9.129.111)</b>	<b>(191.102.251)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Amerikan Doları karşısında	(26.543.804)
Avro karşısında	(164.558.447)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(191.102.251)</b>



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 2014 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	4.848	553.713	1.297.680
Ticari alacaklar	16.662	-	46.999
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>21.510</b>	<b>553.713</b>	<b>1.344.679</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	(51.972.264)	(1.583.874)	(150.271.011)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	(47.850)	(110.959)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(51.972.264)</b>	<b>(1.631.724)</b>	<b>(150.381.970)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>(51.950.754)</b>	<b>(1.078.011)</b>	<b>(149.037.291)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(146.537.492)
Avro karşısında	(2.499.800)
<b>Net yabancı para pozisyonu</b>	<b>(149.037.292)</b>

Aşağıdaki tablo, Grup 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.

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2015	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.654.380)	2.654.380	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(2.654.380)</b>	<b>2.654.380</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(16.455.845)	16.455.845	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(16.455.845)</b>	<b>16.455.845</b>	-	-

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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 2014	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(249.980)	249.980	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(249.980)</b>	<b>249.980</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(14.653.749)	14.653.749	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
<b>Avro Net Etki</b>	<b>(14.653.749)</b>	<b>14.653.749</b>	-	-

#### Faiz oranı riski

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, Grup’un finansal yükümlülükleri, Grup’u faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Grup, faiz kazanan varlık ve faiz ödenen yükümlülükleri nedeniyle, faiz oranlarının değişiminden doğan faiz oranı riskine açıktır. Bu risk, faiz oranına duyarlı varlık ve yükümlülüklerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemle kullanılarak yönetilmektedir.

Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz yenilenme dönemlerinin de benzer olmasına büyük önem verilmektedir. Finansal borçların piyasadaki faiz oranı dalgalanmalarından en az düzeyde etkilenmesi için, bu borçların “sabit faiz/değişken faiz”, “kısa vade/uzun vade” ve “TL/yabancı para” dengesi, hem kendi içinde hem de aktif yapısı ile uyumlu olarak yapılandırılmaktadır.

#### Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Grup’un 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 Grup’un hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Grup’un faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam yükümlülükler	228.854.542	176.228.815
Hazır değerler	(8.676.396)	(4.567.582)
<b>Net yükümlülük</b>	<b>(220.178.146)</b>	<b>(171.661.233)</b>
<b>Özkaynaklar</b>	<b>291.638.097</b>	<b>228.170.979</b>
Yatırılan sermaye	52.000.000	52.000.000
<b>Net yükümlülük/özkaynak oranı</b>	<b>%4,23</b>	<b>%3,30</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Grup'un 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 Grup'un faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Grup'un, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Grup 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.

##### *Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma*

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

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

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	31.752.428	96.000	-	31.848.428
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	224.643.579	245.348.961	469.992.540
<b>Toplam</b>	<b>31.752.428</b>	<b>224.739.579</b>	<b>245.348.961</b>	<b>501.840.967</b>
31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	17.483.941	-	-	17.483.941
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	194.635.962	179.365.962	374.001.924
<b>Toplam</b>	<b>17.483.941</b>	<b>194.635.962</b>	<b>179.365.962</b>	<b>391.485.865</b>

#### NOT 29 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

#### NOT 30 - EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2015 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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
<b>A</b> Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	35.674.589	20.552.608
<b>B</b> Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	236.121.180	204.759.924
<b>C</b> İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	78.500	78.500
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	26.655
<b>Diğer varlıklar</b>		<b>5.196.650</b>	<b>1.798.661</b>
<b>D Toplam Varlıklar(Aktif Toplamı)</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md.31</b>	<b>277.070.919</b>	<b>227.216.348</b>
<b>E</b> Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	23.997.402	3.683.023
<b>F</b> Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>G</b> Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
<b>H</b> İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	54.320
<b>I</b> Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	243.960.320	212.609.820
<b>Diğer kaynaklar</b>		<b>9.113.197</b>	<b>10.869.185</b>
<b>D Toplam Kaynaklar</b>	<b>III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)</b>	<b>277.070.919</b>	<b>227.216.348</b>
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
<b>A1</b> Para ve sermaye piyasası araçlarınının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
<b>A2</b> Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.826.161	3.068.667
<b>A3</b> Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B1</b> Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>B2</b> Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
<b>C1</b> Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
<b>C2</b> İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
<b>J</b> Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	8.553.500	162.326.500
<b>K</b> Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
<b>L</b> Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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)	%85,22	%90,12	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%12,90	%9,08	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	%13,34	%78,11	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)	%1,38	%1,35	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

.....