

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-40
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-12
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-15
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16-17
NOT 5 FİNANSAL VARLIKLAR	17-18
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	18-19
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	20-21
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	21
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21-22
NOT 11 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22-23
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	23
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	24-25
NOT 14 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	25
NOT 15 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	26-27
NOT 16 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	28
NOT 17 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	28-29
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	29
NOT 19 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	29
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	30-31
NOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ	32
NOT 22 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32-33
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34-36
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	36-37
NOT 25 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	38
NOT 26 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	38
NOT 27 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	38-40

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		34.472.652	47.303.067
Nakit ve nakit benzerleri	4	14.541.027	8.676.396
Finansal yatırımlar	5	12.675.857	31.752.428
Ticari alacaklar	7	4.729.889	5.483.996
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 22	899.728	18.365
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	3.830.161	5.465.631
Diğer alacaklar	8	1.209.855	1.088.344
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	1.209.855	1.088.344
Peşin ödenmiş giderler	9	1.280.933	253.713
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	20	5.660	8.818
Diğer dönen varlıklar		29.431	39.372
Duran varlıklar		493.881.836	473.189.572
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	486.820.223	469.992.540
Maddi duran varlıklar		516.939	385.482
Maddi olmayan duran varlıklar		40.933	46.369
Peşin ödenmiş giderler	9	6.196.140	2.472.012
Ertelenmiş vergi varlığı	20	211.601	197.169
Toplam varlıklar		528.354.488	520.492.639

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		47.034.901	55.329.819
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	33.552.354	40.943.051
Ticari borçlar	7	9.945.920	11.240.346
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,22	5.440.648	7.063.494
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.505.272	4.176.852
Diğer borçlar	8	-	65.480
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8,22	-	24.381
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	-	41.099
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	76.360	37.135
Kısa vadeli karşılıklar	13	925.109	1.228.853
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	74.827	54.679
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	850.282	1.174.174
Ertelenmiş gelirler	14	109.143	282.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	2.426.015	1.532.303
Uzun vadeli yükümlülükler		169.434.966	173.524.723
Uzun vadeli borçlanmalar	6	144.361.636	152.524.800
Diğer borçlar	8	411.612	432.592
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	411.612	432.592
Uzun vadeli karşılıklar	13	70.088	62.171
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	70.088	62.171
Ertelenmiş gelirler	14	2.630	4.557
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	24.589.000	20.500.603
Özkaynaklar		311.884.621	291.638.097
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		288.581.641	269.886.564
Ödenmiş sermaye	15	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	15	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(20.656)	(14.790)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	15	(20.656)	(14.790)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		7.568.262	3.673.268
- Yabancı para çevrim farkları		7.568.262	3.673.268
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	4.921.466	4.469.879
Geçmiş yıl karları		207.213.912	160.596.267
Net dönem karı		14.805.949	47.069.232
Kontrol gücü olmayan paylar		23.302.980	21.751.533
Toplam kaynaklar		528.354.488	520.492.639

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 VE 2015 HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2016	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2016	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2015	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	41.067.008	13.643.274	26.338.104	10.423.303
Satışların maliyeti (-)	16	(14.276.210)	(4.914.288)	(7.628.737)	(2.588.313)
BRÜT KAR		26.790.798	8.728.986	18.709.367	7.834.990
Genel yönetim giderleri (-)	17	(6.183.569)	(1.659.009)	(4.306.502)	(1.569.483)
Pazarlama giderleri (-)	17	(420.333)	(136.730)	(594.537)	(196.111)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		2.375.390	1.414.991	982.580	291.143
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(1.671.015)	(517.361)	(2.950.574)	(686.888)
ESAS FAALİYET KARI		20.891.271	7.830.877	11.840.334	5.673.651
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI					
		20.891.271	7.830.877	11.840.334	5.673.651
Finansman gelirleri	19	7.310.870	4.231.583	7.208.515	4.844.109
Finansman giderleri (-)	19	(7.296.512)	(3.257.258)	(21.771.510)	(12.906.422)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		20.905.629	8.805.202	(2.722.661)	(2.388.662)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	20	(4.548.234)	(1.534.888)	1.003.167	105.253
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		16.357.395	7.270.314	(1.719.494)	(2.283.409)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		16.357.395	7.270.314	(1.719.494)	(2.283.409)
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		1.551.446	367.152	(76.539)	579.296
Ana ortaklık payları		14.805.949	6.903.162	(1.642.955)	(2.862.705)
Pay başına kazanç / (kayıp)	21	0,2847	0,1328	(0,0316)	(0,0551)
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(5.866)	4.945	(7.763)	(4.214)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farkları		3.894.994	3.487.164	3.732.416	2.439.244
DİĞER KAPSAMLI GELİR		3.889.128	3.492.109	3.724.653	2.435.030
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		20.246.523	10.762.423	2.005.159	151.621
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI					
Kontrol gücü olmayan paylar		4.656.700	2.475.357	(76.539)	579.296
Ana ortaklık payları		15.589.823	8.287.066	2.081.698	(427.675)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2015	52.000.000	2.092.708	(2.835)	4.209.804	(232.260)	132.748.278	29.608.066	220.423.761	7.747.218	228.170.979
Transferler	-	-	-	260.075	-	29.347.991	(29.608.066)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(7.763)	-	3.732.416	-	(1.642.955)	2.081.698	(76.539)	2.005.159
Kar payları	-	-	-	-	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)
30 Eylül 2015	52.000.000	2.092.708	(10.598)	4.469.879	3.500.156	160.596.267	(1.642.955)	221.005.457	7.670.679	228.676.136
1 Ocak 2016	52.000.000	2.092.708	(14.790)	4.469.879	3.673.268	160.596.267	47.069.232	269.886.564	21.751.534	291.638.098
Transferler	-	-	-	451.587	-	46.617.645	(47.069.232)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(5.866)	-	3.894.994	-	14.805.949	18.695.077	1.551.446	20.246.523
30 Eylül 2016	52.000.000	2.092.708	(20.656)	4.921.466	7.568.262	207.213.912	14.805.949	288.581.641	23.302.980	311.884.621

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		21.276.852	7.406.105
Dönem karı / (zararı)		16.357.395	(1.719.494)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		9.950.455	11.349.140
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		757.689	12.141.449
Faiz gelirleri ve giderleri ilgili düzeltmeler		5.869.796	6.936.831
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	19	(29.126)	(28.286)
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	19	5.898.922	6.965.117
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.134	43.838
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		120.486	85.805
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler		4.548.234	(1.003.167)
Gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	19	655.648	441.141
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(2.007.532)	(7.296.757)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(5.010.846)	(2.223.541)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		754.107	(9.969.168)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.294.426)	1.779.509
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(4.751.348)	(1.676.084)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(175.435)	53.492
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(108.412)	1.365.824
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		564.668	6.222.886
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		21.297.004	7.406.105
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(20.152)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		15.361.152	(41.718.508)
Alınan temettüler	19	525.128	1.456.229
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(240.736)	(21.749)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(3.344.163)	(496.759)
Diğer uzun vadeli varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	5	18.420.923	(42.656.229)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(30.770.622)	35.760.017
Alınan faiz		31.877	32.364
Ödenen faiz		(4.423.833)	(6.865.320)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		13.240.746	234.762.389
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(39.619.412)	(190.669.414)
Ödenen temettüler		-	(1.500.002)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		5.867.382	1.447.614
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		5.867.382	1.447.614
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.673.645	4.559.844
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	14.541.027	6.007.458

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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. Şirket’in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 8’dir (31 Aralık 2015: 5).

30 Eylül 2016 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 (“Deks Yatırım”)

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

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

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

30 Eylül 2016 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 (“OSWE”)

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

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 12’dir (31 Aralık 2015: 8).

Servet GYO’nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposite Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63.834 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Grup, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 7.282 m², ortak mahal alanı 13.642 m² olmak üzere yapının toplam alanı 20.924 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Grup, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.879 m²'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Grup, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

Deposite Sosyal Tesis

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

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.000 m²'dir. Toplam 291.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %100'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

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

Grup'un 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

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 özet 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. Özet 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 / 3,3608 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 3,2710 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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:

	30 Eylül 2016		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım	%53,60	-	%46,40
OSWE	-	%50,38	%49,62
	31 Aralık 2015		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım	%53,60	-	%46,40
OSWE	-	%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 30 Eylül 2016 tarihinde başlayan dönem 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.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzermesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak bu değişiklik ile bu bitkiler TMS 41’in kapsamından çıkarılarak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecektir.
- 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 bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygulanmadığına dair açıklık getirilmiştir.
- 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, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak, halihazırda TFRS uygulayan ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyen diğer şirketlerle karşılaştırılabilir olması açısından, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması gerekmektedir.
- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere bireysel mali tablolarında, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta 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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- TMS 1, "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UMSK'nın 'açıklama girişimi' projesinin bir parçası olarak, 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 muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 7, 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama girişimi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahının altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesintiyle ayırarak bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu tarz bir ödülün sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 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 şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden 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 tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat'daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler getirmiştir.
- TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir, TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardının uygulanması durumunda erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni standart hemen hemen tüm kiralama sözleşmeleri için kiralayanların gelecekteki kira ödemelerini yansıtan bir kiralama yükümlülüğü ve karşılığında da bir 'varlık kullanım hakkı' muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. UMSK bu gerekliliğe ek olarak seçimlik bir istisna hakkı da getirmiştir, bu istisna sadece kiralayan taraflar için kısa vadeli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlık kiralamaları için geçerlidir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak, UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre, bir sözleşme bir süreliğine bir tutar karşılığında belirlenmiş bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 9, 'Finansal Araçlar'ın uygulanmasına istinaden TFRS 4, 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için iki farklı çözüm sunmaktadır: 'örtük yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 uygulandığında çıkabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici UFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan IAS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

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

2.3 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2016 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 özet konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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. Bununla birlikte, Grup'un raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

30 Eylül 2016 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet zararı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	28.603.518	15.884.677	-	-	-	-
Deposit Outlet Center	9.243.730	7.990.922	-	-	-	3.268.775
Çelik Törün İş Merkezi	1.568.678	1.469.058	-	-	-	29.411
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	862.560	835.397	-	-	-	-
Çelik Özer İş Merkezi	788.522	610.744	-	-	-	45.977
Toplam	41.067.008	26.790.798	-	-	-	3.344.163

30 Eylül 2015 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet zararı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	14.696.019	7.718.492	-	-	-	-
Deposit Outlet Center	8.217.208	7.784.432	-	-	-	168.263
Çelik Törün İş Merkezi	1.578.423	1.503.126	-	-	-	327.182
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	926.541	874.615	-	-	-	1.314
Çelik Özer İş Merkezi	848.650	828.702	-	-	-	-
Dağıtılmamış bölümler	71.263	-	-	-	-	-
Toplam	26.338.104	18.709.367	-	-	-	496.759

(*) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan değer artış/azalışlarını ifade etmektedir.

(**) Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan iş merkezlerine yapılan yatırımları içermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	17.567.158	17.072.041	(166.547)	34.472.652
Duran varlıklar	248.817.149	247.641.916	(2.577.229)	493.881.836
Toplam varlıklar	266.384.307	264.713.957	(2.743.776)	528.354.488
Kısa vadeli yükümlülükler	7.890.760	7.230.330	31.913.811	47.034.901
Uzun vadeli yükümlülükler	484.749	201.031.001	(32.080.784)	169.434.966
Özkaynaklar	258.008.798	56.452.626	(2.576.803)	311.884.621
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	258.008.798	56.452.626	(25.879.783)	288.581.641
kontrol gücü olmayan paylar	-	-	23.302.980	23.302.980
Toplam yükümlükler ve özkaynak	266.384.307	264.713.957	(2.743.776)	528.354.488
1 Ocak - 30 Eylül 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	12.463.490	28.603.518	-	41.067.008
Satışların maliyeti (-)	(1.557.369)	(12.718.841)	-	(14.276.210)
Brüt kar / (zarar)	10.906.121	15.884.677	-	26.790.798
Genel yönetim giderleri (-)	(3.172.817)	(3.010.752)	-	(6.183.569)
Pazarlama giderleri (-)	(46.340)	(373.993)	-	(420.333)
Diğer faaliyet gelirleri	1.215.062	-	1.160.328	2.375.390
Diğer faaliyet giderleri (-)	(1.189.588)	(193.710)	(287.717)	(1.671.015)
Esas faaliyet karı	7.712.438	12.306.222	872.611	20.891.271
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	7.712.438	12.306.222	872.611	20.891.271
Finansman gelirleri	7.310.870	-	-	7.310.870
Finansman giderleri (-)	(2.733.847)	(4.562.665)	-	(7.296.512)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	12.289.461	7.743.557	872.611	20.905.629
Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri)	14.432	(4.562.665)	(1)	(4.548.234)
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	14.432	(4.562.665)	(1)	(4.548.234)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	12.303.893	3.180.892	872.610	16.357.395
Dönem karı / (zararı)	-	-	1.551.446	1.551.446
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(678.836)	14.805.949
Ana ortaklık payları	12.303.893	3.180.892		

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

31 Aralık 2015	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	52.168.727	9.320.346	(14.186.006)	47.303.067
Duran varlıklar	239.360.852	233.973.120	(144.400)	473.189.572
Toplam varlıklar	291.529.579	243.293.466	(14.330.406)	520.492.639
Kısa vadeli yükümlülükler	46.939.615	9.012.641	(622.437)	55.329.819
Uzun vadeli yükümlülükler	499.740	186.568.057	(13.543.074)	173.524.723
Özkaynaklar	244.090.224	47.712.768	(164.895)	291.638.097
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
Toplam yükümlükler ve özkaynak	291.529.579	243.293.466	(14.330.406)	520.492.639
1 Ocak - 30 Eylül 2015	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	11.570.822	14.767.282	-	26.338.104
Satışların maliyeti (-)	(579.947)	(7.048.790)	-	(7.628.737)
Brüt kar / (zarar)	10.990.875	7.718.492	-	18.709.367
Genel yönetim giderleri (-)	(1.941.938)	(2.364.564)	-	(4.306.502)
Pazarlama giderleri (-)	(97.405)	(497.132)	-	(594.537)
Diğer faaliyet gelirleri	982.580	-	-	982.580
Diğer faaliyet giderleri (-)	(1.919.770)	(1.045.819)	15.015	(2.950.574)
Esas faaliyet karı	8.014.342	3.810.977	15.015	11.840.334
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	8.014.342	3.810.977	15.015	11.840.334
Finansman gelirleri	7.208.515	-	-	7.208.515
Finansman giderleri (-)	(16.837.513)	(4.933.997)	-	(21.771.510)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	(1.614.656)	(1.123.020)	15.015	(2.722.661)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri)	10.002	993.165	-	1.003.167
Dönem vergi (gideri) / geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	10.002	993.165	-	1.003.167
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	(1.604.654)	(129.855)	15.015	(1.719.494)
Dönem karı / (zararı)				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	(76.539)	(76.539)
Ana ortaklık payları	(1.604.654)	(129.855)	91.554	(1.642.955)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	40.583	45.800
Banka	14.500.444	8.630.596
- Vadesiz mevduat	13.392.514	3.207.591
- Vadeli mevduat	1.107.930	5.423.005
	14.541.027	8.676.396

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	14.541.027	8.676.396
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(2.751)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	14.541.027	8.673.645

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

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	3.840.210	12.906.178	1.543.653	4.905.112
ABD Doları	372.912	1.117.207	1.161.913	3.378.378
Riyal	1.800	1.436	-	-
İngiliz Sterlini	1.375	5.350	-	-
Toplam		14.030.171		8.283.490

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Avro	12.886.811	2.505.121
Türk Lirası	496.965	239.230
ABD Doları	8.738	463.240
Toplam	13.392.514	3.207.591

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2016	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	1.107.930	0,16	3 Ekim 2016
Toplam	1.107.930		

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	2.917.004	1,16	12 Ocak 2016
Avro	2.383.200	1,94	16 Ocak 2016
TL	80.398	9,51	22 Ocak 2016
TL	42.403	9,51	18 Ocak 2016
Toplam	5.423.005		

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri	12.675.857	31.752.428
Toplam	12.675.857	31.752.428

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

30 Eylül 2016	Hisse adedi	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	12.675.857	(10.532.919)	(655.648)
Toplam	21.854.926	23.864.424	12.675.857	(10.532.919)	(655.648)

Grup’a ait 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş olup, oluşan olumlu fark Grup’un gelir tablosunda, finansal gelirler içerisinde hisse senedi değerlendirme zararları altında muhasebeleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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)
Toplam	45.133.926	47.841.794	31.752.428	(6.380.483)	(9.708.883)

Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 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.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Diğer menkul kıymetler (*)	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam				96.000

(*) 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.

Hisse senedinin aktif bir piyasası olmadığından gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde ölçülememiştir ve maliyet değeri üzerinden taşınmaktadır. Bu hissenin alımı yakın bir tarihte yapıldığı için maliyet değerinin gerçeğe uygun değerine yakın olması beklenmektedir.

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Finansal borçlanmalar		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	33.552.354	40.943.051
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	33.552.354	40.943.051
Uzun vadeli banka kredileri	144.361.636	152.524.800
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	144.361.636	152.524.800
Toplam finansal borçlanmalar	177.913.990	193.467.851

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2016	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,60%	Avro	8.764	29.454
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5%+Libor	Avro	9.974.679	33.522.900
Uzun vadeli banka kredileri	3,5%+Libor	Avro	42.954.545	144.361.636
Toplam banka kredileri			52.937.988	177.913.990

31 Aralık 2015	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	4,99	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
Toplam banka kredileri				193.467.851

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıla kadar	33.552.354	40.943.051
1 - 2 yıl	32.080.364	41.597.673
2 - 5 yıl	96.241.091	83.195.345
5 yıl ve üzeri	16.040.181	27.731.782
Toplam	177.913.990	193.467.851

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	5.728.381	6.918.587
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 22)	899.728	18.365
Alacak senetleri	310.000	813.266
Alacak senetleri reeskontu (-)	(93)	(13.182)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.208.127)	(2.253.040)
Toplam	4.729.889	5.483.996

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	(2.253.040)	(2.300.916)
Konusu kalmayan karşılıklar	121.822	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(76.909)	(119.359)
30 Eylül	(2.208.127)	(2.420.275)

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 22)	5.440.648	7.063.494
Borç senetleri	1.012.838	-
Borç senetleri reeskontu (-)	(16.328)	-
Diğer borçlar	3.508.762	4.176.852
Toplam	9.945.920	11.240.346

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Verilen depozito ve teminatlar	1.190.335	1.077.031
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	19.520	11.313
Toplam	1.209.855	1.088.344

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (Devamı)

DİĞER KISA VADELİ BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 22)	-	24.381
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	41.099
Toplam	-	65.480

DİĞER UZUN VADELİ BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozito ve teminatlar	411.612	432.592
Toplam	411.612	432.592

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

KISA VADELİ PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Verilen sipariş avansları	1.243.371	88.803
Gelecek aylara ait giderler	37.562	164.910
Toplam	1.280.933	253.713

UZUN VADELİ PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Verilen sipariş avansları (*)	6.196.140	2.472.012
Toplam	6.196.140	2.472.012

(*) 6.196.140 TL tutarındaki uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, 25 Haziran 2015 tarihli ve 9 no'lu Yönetim Kurulu Kararına 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 taşeronlara yapılan hakediş ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	486.820.223	469.992.540
Toplam	486.820.223	469.992.540

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2016
Neckermann Areal	233.871.360	-	13.483.520	-	-	247.354.880
Deposite Outlet Center	162.604.719	1.452.297	-	-	-	164.057.016
Çelik & Törün İş Merkezi	29.643.648	29.411	-	-	-	29.673.059
Çelik & Özer İş Merkezi	20.798.904	45.977	-	-	-	20.844.881
Çelik & Tüzün İş Merkezi	11.596.308	-	-	-	-	11.596.308
Deposite Sosyal Tesisleri	11.477.601	1.816.478	-	-	-	13.294.079
	469.992.540	3.344.163	13.483.520	-	-	486.820.223

	1 Ocak 2015	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2015
Neckermann Areal	169.242.000	-	36.030.000	-	-	205.272.000
Deposite Outlet Center	142.034.243	28.630	-	-	-	142.062.873
Çelik & Törün İş Merkezi	24.724.697	327.182	-	-	-	25.051.879
Çelik & Özer İş Merkezi	17.946.482	-	-	-	-	17.946.482
Deposite Sosyal Tesisleri	10.123.962	139.633	-	-	-	10.263.595
Çelik & Tüzün İş Merkezi	9.930.540	1.314	-	-	-	9.931.854
	374.001.924	496.759	36.030.000	-	-	410.528.683

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat metupları TL	1.188.390	1.188.390	452.757	452.757
Teminat senetleri TL	905.813	905.813	174.390	174.390
Teminat çekleri TL	122.750	122.750	-	-
Teminat mektupları USD	24.700	73.999	15.200	44.196
Toplam		2.290.952		671.343

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	68.723.834	32.886.874
1-5 yıl	278.268.373	168.455.315
5 yıl ve üzeri	143.986.933	16.304.266
Toplam	490.979.140	217.646.455

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.500	8.553.500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.500	8.553.500

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0,001'dir (31 Aralık 2015:% 2,93).

NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Personele borçlar	60.844	24.892
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	15.516	12.243
Toplam	76.360	37.135

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmayan izin karşılıkları	74.827	54.679
Toplam	74.827	54.679

Diğer kısa vadeli karşılıklar

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Gider tahakkukları	850.282	1.174.174
Toplam	850.282	1.174.174

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.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.297 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.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İskonto oranı	%3,97	%3,97
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%87,50	%85,00

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	62.171	29.366
Hizmet maliyeti	15.011	13.846
Aktüeryal kazanç	5.866	7.763
Faiz maliyeti	5.367	5.351
Ödenen tazminatlar	(18.327)	-
30 Eylül	70.088	56.326

NOT 14 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları	107.195	232.063
Gelecek aylara ait gelirler	1.948	50.588
Toplam	109.143	282.651

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Gelecek yıllara ait gelirler	2.630	4.557
Toplam	2.630	4.557

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve harçlar	2.426.015	357.531
Alınan depozitolar	-	1.072.739
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	102.033
Toplam	2.426.015	1.532.303

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	47,93	24.921.773	47,93	24.921.773
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Nuran Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	1,02	529.350	1,02	529.350
Diğer	12,43	6.467.165	12,43	6.467.165
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	-
I. tertip yedek akçeler	260.076	260.076
Toplam	4.921.466	4.469.879

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 30 Eylül 2016 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 20,656 TL (31 Aralık 2015: 14.790 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kira gelirleri				
Neckerman Areal	28.603.518	9.489.327	14.696.019	6.471.297
Deposit Outlet Center	9.243.730	3.439.005	6.910.253	2.178.403
Çelik Törün İş Merkezi	1.568.678	328.952	1.578.423	596.562
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	862.560	210.166	926.541	304.287
Çelik Özer İş Merkezi	788.522	175.824	848.650	294.871
Diğer satış gelirleri	-	-	1.378.218	577.883
	41.067.008	13.643.274	26.338.104	10.423.303
Kira maliyeti				
Neckerman Areal	(12.718.841)	(4.484.070)	(7.048.790)	(2.491.909)
Deposit Outlet Center	(1.252.808)	(387.447)	(432.776)	(64.675)
Çelik Özer İş Merkezi	(177.778)	(19.870)	(19.948)	(2.284)
Çelik Törün İş Merkezi	(99.620)	(20.675)	(75.297)	(19.431)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(27.163)	(2.226)	(51.926)	(10.014)
	(14.276.210)	(4.914.288)	(7.628.737)	(2.588.313)
Brüt kar	26.790.798	8.728.986	18.709.367	7.834.990

NOT 17 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(2.544.937)	(841.088)	(1.914.234)	(793.041)
Bağış ve yardım giderleri (*)	(1.200.451)	-	(191.910)	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(788.574)	(367.301)	(704.048)	(222.159)
Kira giderleri	(355.087)	(104.795)	(276.175)	(71.408)
Amortisman ve itfa giderleri	(120.486)	(56.270)	(85.805)	(42.287)
Bakım ve onarım giderleri	(75.451)	(22.469)	(75.941)	(27.150)
Vergi, resim ve harç giderleri	(15.918)	(3.891)	(82.880)	(21.724)
Diğer	(1.082.665)	(263.195)	(975.509)	(391.714)
	(6.183.569)	(1.659.009)	(4.306.502)	(1.569.483)

(*) Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 1.200.451 TL tutarındaki bağış ve yardım giderlerinin, 1.175.451 TL tutarındaki kısmı Somuncu Baba Hamududdin Aksarayı Vakfı'na, 25.000 TL'lik kısmı ise Kuru Camii Yapıtırma ve Yaşatma derneğine yapılan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(381.525)	(136.730)	(553.528)	(186.031)
Personel giderleri	(38.808)	-	(41.009)	(18.892)
Diğer	-	-	-	8.812
	(420.333)	(136.730)	(594.537)	(196.111)

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kira maliyeti	(14.276.210)	(4.914.288)	(7.628.737)	(2.588.313)
Personel giderleri	(2.583.745)	(841.088)	(1.955.243)	(811.933)
Bağış ve yardım giderleri	(1.200.451)	-	(191.910)	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(788.574)	(367.301)	(704.048)	(222.159)
Reklam giderleri	(381.525)	(136.730)	(553.528)	(186.031)
Kira giderleri	(355.087)	(104.795)	(276.175)	(71.408)
Amortisman ve itfa giderleri	(120.486)	(56.270)	(85.805)	(42.287)
Bakım ve onarım giderleri	(75.451)	(22.469)	(75.941)	(27.150)
Vergi, resim ve harç giderleri	(15.918)	(3.891)	(82.880)	(21.724)
Diğer	(1.082.665)	(263.195)	(975.509)	(382.902)
	(20.880.112)	(6.710.027)	(12.529.776)	(4.353.907)

NOT 19 - FİNANSMAN GELİR / GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Finansal gelirler				
Hisse senedi satış karları (*)	6.756.616	6.756.616	5.724.000	5.724.000
Finansal varlık temettü geliri	525.128	-	1.456.229	1.456.229
Faiz gelirleri	29.126	7.866	28.286	8.232
Kur farkı gelirleri	-	(230.390)	-	-
Hisse senedi değerlendirme karları	-	(2.302.509)	-	(2.344.352)
	7.310.870	4.231.583	7.208.515	4.844.109
Finansal giderler				
Faiz giderleri	(5.898.922)	(2.035.340)	(6.965.117)	(2.702.982)
Kur farkı giderleri, net	(657.482)	(547.783)	(13.661.770)	(9.333.421)
Hisse senedi değerlendirme zararları, net	(655.648)	(655.648)	(441.141)	(441.141)
Diğer	(84.460)	(18.487)	(703.482)	(428.878)
	(7.296.512)	(3.257.258)	(21.771.510)	(12.906.422)

(*) 30 Eylül 2016 tarihinde Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 1,08156 TL fiyatından 23.279.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket'in Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde payı kalmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	5.660	8.818
Toplam	5.660	8.818

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.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	13.342.880	16.135.456	4.269.722	5.163.345
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları	1.058.000	985.840	211.603	197.169
Ertelenen vergi varlığı	14.400.880	17.121.296	4.481.325	5.360.514
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(90.183.508)	(80.128.347)	(28.858.724)	(25.641.071)
Diğer	-	(71.488)	-	(22.877)
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(90.183.508)	(80.199.835)	(28.858.724)	(25.663.948)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net	(75.782.628)	(63.078.539)	(24.377.399)	(20.303.434)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	(20.303.434)	(6.640.364)
Yabancı para çevrim farkı	474.269	(1.373.362)
Ertelenen vergi gideri	(4.548.234)	1.003.167
30 Eylül	(24.377.399)	(7.010.559)

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri	(4.548.234)	(1.534.888)	1.003.167	105.253
	(4.548.234)	(1.534.888)	1.003.167	105.253

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Net dönem karı/(zararı)	14.805.949	6.903.162	(1.642.955)	(2.862.705)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,2847	0,1328	(0,0316)	(0,0551)

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul")	881.995	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	17.733	-
Sinpaş GYO	-	18.365
Toplam	899.728	18.365

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Avni Çelik (*)	4.135.487	5.817.650
Ayşe Sibel Çelik (*)	1.160.462	1.126.258
Sinpaş Yapı	100.485	95.511
Sinpaş Holding A.Ş.	36.203	13.295
Ercivelek Avukatlık Bürosu	8.011	10.780
Toplam	5.440.648	7.063.494

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Bilgiç Ertürk	-	24.381
Toplam	-	24.381

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Mülk Gayrimenkul	5.344.632	5.344.632	19.750	157.034
Sinpaş Yapı	8.536	-	14.319	4.821
Sinpaş GYO	-	-	18.365	270
Toplam	5.353.168	5.344.632	52.434	162.125

İlişkili taraflardan alımlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Mülk Gayrimenkul	855.724	358.269	19.723	11.468
Sinpaş Yapı	344.951	109.351	611.762	113.922
Sinpaş Holding	90.724	30.525	121.828	43.087
Ercivelek Avukatlık Bürosu	36.150	-	33.631	25.223
Sinpaş GYO	2.213	-	3.784	2.408
Tuncay Çelik	-	-	5.008	5.008
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hizmetleri A.Ş.	-	-	1.461	-
Toplam	1.329.762	498.145	797.197	201.116

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Üst yönetime sağlanan faydalar	530.500	197.500	467.550	131.350
Toplam	530.500	197.500	467.550	131.350

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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 sıfıra 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 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	3.840.210	372.912	1.375	1.800	14.030.171
Ticari alacaklar	4.544	-	-	-	15.271
Toplam varlıklar	3.844.754	372.912	1.375	1.800	14.045.442
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(9.983.443)	-	-	-	(33.552.355)
Ticari borçlar	-	(1.737.251)	-	-	(5.204.630)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(42.954.545)	-	-	-	(144.361.635)
Diğer borçlar	(72)	(61.250)	-	-	(183.741)
Toplam yükümlülükler	(52.938.060)	(1.798.501)	-	-	(183.302.361)
Net bilanço pozisyonu	(49.093.306)	(1.425.589)	1.375	1.800	(169.256.919)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(164.992.783)
ABD Doları karşısında	(4.270.922)
İngiliz Sterlini karşısında	5.350
Suudi Arabistan Riyali karşısında	1.436
Net yabancı para pozisyonu	(169.256.919)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	1.543.653	1.161.913	8.283.490
Ticari alacaklar	2.168	-	6.889
Toplam varlıklar	1.545.821	1.161.913	8.290.379
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(5.332.845)	(8.253.337)	(40.943.051)
Ticari borçlar	-	(1.969.437)	(5.726.335)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(48.000.000)	-	(152.524.800)
Diğer borçlar	-	(68.250)	(198.444)
Toplam yükümlülükler	(48.000.000)	(68.250)	(152.723.244)
Net bilanço pozisyonu	(51.787.024)	(9.129.111)	(191.102.251)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(26.543.804)
Avro karşısında	(164.558.447)
Net yabancı para pozisyonu	(191.102.251)

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2016				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(427.093)	427.093	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(427.093)	427.093	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(16.499.278)	16.499.278	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(16.499.278)	16.499.278	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2015				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.654.380)	2.654.380	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(2.654.380)	2.654.380	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(16.455.845)	16.455.845	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(16.455.845)	16.455.845	-	-

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - *Finansal Araçlar: Açıklama*" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise 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.

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

30 Eylül 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	12.675.857	-	-	12.675.857
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	226.171.264	260.648.959	486.820.223
Toplam	12.675.857	226.171.264	260.648.959	499.496.080
31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	31.752.428	-	-	31.752.428
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	224.643.579	245.348.961	469.992.540
Toplam	31.752.428	224.643.579	245.348.961	501.744.968

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

30 Eylül 2016 tarihinde Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 1,08156 TL fiyatından 23.279.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Grup'un Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde payı kalmamıştır.

NOT 26 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sahip olduğu İstanbul İli, Eyüp İlçesi, 158 Ada 1 Parsel A Blok'ta yer alan 80 adet bağımsız bölümün (Flatofis A Blok) ilgili diğer varlıklar ve yükümlülüklerle birlikte "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" suretiyle Grup tarafından 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla kayıtlı değerleri üzerinden Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'den devralınmasına karar verilmiştir.

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2016 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, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	14.364.415	35.578.589
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a)	239.465.343	236.121.180
C İştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	1.034.000	174.500
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		9.605.619	5.196.650
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a Tebliğ Md.31	264.469.377	277.070.919
E Finansal borçlar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	23.997.402
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	256.316.074	243.960.320
Diğer kaynaklar		8.153.303	9.113.197
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 3/(k)	264.469.377	277.070.919
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	1.688.558	3.826.161
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	3.500	8.553.500
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - 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-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%90,55	%85,22	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%5,82	%12,90	Azami % 49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami % 49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami % 20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	%13,34	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%0,64	%1,38	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10

.....