

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2016 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 2016 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'nca 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.

Görüş

4. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 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

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

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



Burak Özpoğraz, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Mart 2017

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-62
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-24
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24-27
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27-28
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	29
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	30-31
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	31-32
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	32
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	32-33
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	33-35
NOT 11 STOKLAR	35
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	36
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37
NOT 14 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37-38
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	38-40
NOT 17 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	40
NOT 18 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	41
NOT 19 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	41-42
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	43
NOT 21 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	43-44
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	44
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	44-45
NOT 24 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	45
NOT 25 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	45-47
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ	47
NOT 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	47-49
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	49-58
NOT 29 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	59-60
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	60
NOT 31 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	60-62

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		41.493.201	47.303.067
Nakit ve nakit benzerleri	4	20.050.022	8.676.396
Finansal yatırımlar	5	12.654.002	31.752.428
Ticari alacaklar	7	3.741.659	5.483.996
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 27	935.707	18.365
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	2.805.952	5.465.631
Diğer alacaklar	8	434.382	1.088.344
Stoklar	11	3.839.802	-
Peşin ödenmiş giderler	9	740.688	253.713
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	25	5.997	8.818
Diğer dönen varlıklar	18	26.649	39.372
Duran varlıklar		556.741.664	473.189.572
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	547.677.533	469.992.540
Maddi duran varlıklar	12	515.017	385.482
Maddi olmayan duran varlıklar	13	38.543	46.369
Peşin ödenmiş giderler	9	8.217.402	2.472.012
Ertelenmiş vergi varlığı	25	197.169	197.169
Toplam varlıklar		598.234.865	520.492.639

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		65.899.415	55.329.819
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2.796.277	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	38.174.873	40.943.051
Ticari borçlar	7	16.413.705	11.240.346
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,27	10.037.307	7.063.494
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.376.398	4.176.852
Diğer borçlar	8	4.451.880	65.480
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	88.460	37.135
Kısa vadeli karşılıklar	16	1.525.699	1.228.853
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	16	68.372	54.679
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	1.457.327	1.174.174
Ertelenmiş gelirler	17	29.428	282.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	17	2.419.093	1.532.303
Uzun vadeli yükümlülükler		198.872.463	173.524.723
Uzun vadeli borçlanmalar	6	159.357.068	152.524.800
Diğer borçlar	8	7.279.954	432.592
Uzun vadeli karşılıklar	16	77.557	62.171
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	77.557	62.171
Ertelenmiş gelirler	17	-	4.557
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	25	32.157.884	20.500.603
Özkaynaklar		333.462.987	291.638.097
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		311.134.289	269.886.564
Ödenmiş sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(19.863)	(14.790)
-Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	19	(19.863)	(14.790)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		11.653.492	3.673.268
-Yabancı para çevrim farkları		11.653.492	3.673.268
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	4.921.466	4.469.879
Geçmiş yıl karları		200.384.155	160.596.267
Net dönem karı		40.102.331	47.069.232
Kontrol gücü olmayan paylar		22.328.698	21.751.533
Toplam kaynaklar		598.234.865	520.492.639

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	57.413.410	37.074.274
Satışların maliyeti (-)	20	(20.636.152)	(12.648.281)
BRÜT KAR		36.777.258	24.425.993
Genel yönetim giderleri (-)	21	(9.626.544)	(6.029.916)
Pazarlama giderleri (-)	21	(590.156)	(734.082)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	32.723.143	73.033.026
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(3.895.524)	(9.537.992)
ESAS FAALİYET KARI		55.388.177	81.157.029
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		55.388.177	81.157.029
Finansman gelirleri	24	7.312.760	15.463.221
Finansman giderleri (-)	24	(9.328.836)	(23.392.427)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		53.372.101	73.227.823
Dönem vergi gideri	25	(6.395.419)	(12.154.276)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		46.976.682	61.073.547
DÖNEM KARI		46.976.682	61.073.547
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		6.874.351	14.004.315
Ana ortaklık payları		40.102.331	47.069.232
Pay başına kazanç	26	0,7712	0,9052
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları		(5.073)	(11.955)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları		7.980.224	3.905.528
DİĞER KAPSAMLI GELİR		7.975.151	3.893.573
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		54.951.833	64.967.120
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI			
Kontrol gücü olmayan paylar		6.874.351	14.898.324
Ana ortaklık payları		48.077.482	50.068.796

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN 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 ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıllar karı	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam 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	-	-	(11.955)	-	3.905.528	-	47.069.232	50.962.805	14.004.315	64.967.120
Kar payları	-	-	-	-	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)
31 Aralık 2015	52.000.000	2.092.708	(14.790)	4.469.879	3.673.268	160.596.267	47.069.232	269.886.564	21.751.533	291.638.097
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	21.751.533	291.638.097
Transferler	-	-	-	451.587	-	46.617.645	(47.069.232)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(5.073)	-	7.980.224	-	40.102.331	48.077.482	6.874.351	54.951.833
Kontrol gücü olmayan paylarla yapılan işlemler	-	-	-	-	-	(6.829.757)	-	(6.829.757)	(6.297.186)	(13.126.943)
31 Aralık 2016	52.000.000	2.092.708	(19.863)	4.921.466	11.653.492	200.384.155	40.102.331	311.134.289	22.328.698	333.462.987

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 VE 2015 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 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		28.407.444	16.911.014
Dönem karı		46.976.682	61.073.547
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(15.181.988)	(38.215.366)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		848.917	4.858.739
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler		8.620.317	8.991.974
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	24	(31.016)	(54.613)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	24	8.651.333	9.046.587
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(330)	43.197
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	10	(31.678.603)	(71.332.146)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	22	146.454	114.461
Gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	24	677.503	9.708.883
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(191.665)	(2.754.750)
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler		6.395.419	12.154.276
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(3.368.923)	(5.947.167)
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		1.742.337	(4.302.835)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		5.173.359	(384.549)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(3.839.802)	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(6.232.365)	(2.549.480)
Ertelemiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(257.780)	157.460
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		669.506	1.534.196
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		(624.178)	(401.959)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		28.425.771	16.911.014
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(18.327)	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		12.676.184	(25.205.515)
İştiraklerden temettü geliri	24	525.128	6.418.997
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(256.091)	(64.046)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(5.488.648)	(1.068.099)
Finansal yatırımlardaki artış / azalış		17.895.795	(30.492.367)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(29.707.251)	12.408.302
Alınan faiz		33.767	59.600
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		17.878.741	226.911.789
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(40.443.515)	(204.113.662)
Ödenen faizler		(7.176.244)	(8.949.423)
Ödenen temettüleri		-	(1.500.002)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış / azalış		11.376.377	4.113.801
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		11.376.377	4.113.801
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.673.645	4.559.844
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	20.050.022	8.673.645

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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. Şirket’in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 7 (31 Aralık 2015: 5)’dir.

31 Aralık 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. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket’in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun Şirket’teki ortaklık payı %67,60’a yükselmiştir.

31 Aralık 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.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 14 (31 Aralık 2015: 8)’dür.

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.

31 ARALIK 2016 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 (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 64.112 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 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. 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 30.878 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.

31 ARALIK 2016 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 yansıtılarak düzenlenmiştir.

Grup’un 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 13 Mart 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki 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/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 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, Grup’un 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 / 3,7099 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 3,3375 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.

31 ARALIK 2016 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)

2.1 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

31 Aralık 2016 ve 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

31 Aralık 2016 ve 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:

	31 Aralık 2016		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%67,60	-	%32,40
OSWE Real Estate GmbH	-	%63,54	%36,46
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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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

Grup, cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 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.

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

- 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 daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 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.
- 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 satın 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 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.
- 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 uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- 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 muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

- 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.
- 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.

31 Aralık 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 inisiyatifi’ 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 durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından 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 kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 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.
- TFRS 15, “Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat”daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve,
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleme işletmeler halihazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - TFRS 1, 'Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması', TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TFRS 12 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar', standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - TMS 28 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar', 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

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

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 gayrimenkullerden oluşmaktadır.

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan 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 oluşukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 ömür 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

Grup, itfa edilmiş maliyetleri ile ölçülen finansal varlıklardaki (kredi ve alacaklar) değer düşüklüğü göstergelerini her bir varlık seviyesinde değerlendirmektedir. Bütün varlıklar belirgin bir değer düşüklüğü için değerlendirilir.

İtfa edilmiş maliyetleriyle ölçülen finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, finansal varlığın kayıtlı değeri ile gelecekte beklenen nakit akışlarının, orjinal etkin faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesi arasındaki farkı ifade eder. Zararlar kar veya zararda kayıtlara alınır ve kredi ve alacaklarda bir karşılık hesabı kullanılmak suretiyle gösterilir. Değer düşüklüğü oluşan varlık üzerinden hesaplanan faiz gelirleri iskonto edilmek suretiyle kayıtlara alınmaya devam edilir. Değer düşüklüğü muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olay değer düşüklüğünde azalmaya neden olursa, bu azalış kar veya zararda muhasebeleştirilerek daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararından iptal edilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, özkaynaklar içinde gerçeğe uygun değer yedeğinde takip edilen birikmiş zararın kar veya zararda yeniden sınıflandırılması yoluyla muhasebeleştirilir. Özkaynaklardan kar veya zarara aktarılan birikmiş zarar, her türlü anapara geri ödemesi ve itfa payları düşülmek suretiyle bulunan elde etme maliyeti ile cari gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan daha önce kar veya zararda muhasebeleştirilmiş değer düşüklüğü giderlerinin düşülmesiyle bulunur. Etkin faiz yöntemi uygulaması sonucunda birikmiş değer düşüklüğü karşılığında olan değişiklikler faiz gelirinin bir parçası olarak kaydedilmektedir. Eğer sonraki bir dönemde, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılan bir borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinde bir artış olması durumunda ve bu artış değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olayla tarafsız bir şekilde ilişkilendirilebiliyorsa, değer düşüklüğünün kar veya zararda muhasebeleştirilmiş olan tutarı kadar olan kısmı iptal edilir. Ancak, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılmış hisse senedine dayalı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinde sonradan oluşan geri kazanımlar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

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 kullanımındaki 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 düşüklüğü için karşılık ayrılmaktadır.

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

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).

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 düşüldükten 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Kur değişiminin etkileri

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

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.

Grup’un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup’un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, “Yabancı para çevirim farkı” (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF’deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

2.3.8 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.

2.3.9 Ödenmiş sermaye

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

2.3.10 Temettüleri

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.

2.3.11 Pay başına kazanç

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Grup'un 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.

2.3.14 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Grup

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

2.3.15 İlişkili taraflar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.16 Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Servet GYO ile Bağlı Ortaklıklar aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'lere uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı Ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı Ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Şirket ve Bağlı Ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özkaynak tutarını aşabilir. Bu durumda birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

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.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.17 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 doğrudan bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı 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.

Ertelenen 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 25).

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, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

2.3.18 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 değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 olarak 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 2016 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL tavan tutarı (1 Ocak 2016: 4.093 TL) kullanılmıştır.

2.3.19 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.

2.3.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

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.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

Grup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik yeni değerlendirme çalışması yaptırmayıp, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve TÜV SÜD ImmoWert GmbH'ye yaptırmış olduğu çalışmaları kullanmaktadır. 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 m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2016	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	30 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	%7	2.070
Çelik&Törün İş Merkezi	30 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	%7	1.720
Deposit Outlet Center	30 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.830
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	30 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma	-	-	%8	2.000
Deposit Sosyal Tesisleri	30 Aralık 2016	Emsal karşılaştırma/ Maliyet yaklaşımı	-	-	%7,7	1.050
Neckerman Areal	6 Aralık 2016	Gelir indirgeme	-	-	%6	-

Deposit Outlet Center

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Deposit Outlet Center'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 179.257.009 TL'dir (31 Aralık 2015: 162.604.719 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Törün İş Merkezi

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 31.866.922 TL'dir (31 Aralık 2015: 29.643.648 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 24.784.022 TL'dir (31 Aralık 2015: 20.798.904 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Deposit Sosyal Tesisleri

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Deposit Sosyal Tesisi'nin emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarının ortalamasına göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.551.700 TL'dir (31 Aralık 2015:11.477.601 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin 31 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi’nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.813.600 TL’dir (31 Aralık 2015: 11.596.308 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Neckermann Areal

TÜV SÜD ImmoWert GmbH Şirket’ine hazırlanan 6 Aralık 2016 tarihli ve 2641635 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 286.404.280 TL (77.200.000 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2015: 233.871.360 TL (73.600.000 Avro)).

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 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 konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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 bulundurarak, stratejik kararlarında 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

31 Aralık 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 karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	40.220.971	21.859.104	12.015.178	33.874.282	-	-
Deposite Outlet Center	13.795.769	12.026.066	12.343.424	24.369.490	-	5.382.965
Çelik Özer İş Merkezi	1.304.787	1.041.973	3.939.141	4.981.114	-	45.977
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.170.974	1.117.156	1.206.797	2.323.953	-	10.495
Çelik Törün İş Merkezi	920.909	732.959	2.174.063	2.907.022	-	49.211
Toplam	57.413.410	36.777.258	31.678.603	68.455.861	-	5.488.648

31 Aralık 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 karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	21.468.562	9.808.456	41.038.989	50.847.445	-	-
Deposite Outlet Center	10.706.341	10.079.760	21.244.366	31.324.126	-	679.749
Çelik Törün İş Merkezi	2.163.472	2.036.485	4.589.969	6.626.454	-	328.982
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.222.901	1.148.498	1.609.301	2.757.799	-	56.467
Çelik Özer İş Merkezi	1.127.551	1.002.119	2.849.521	3.851.640	-	2.901
Dağıtılmamış bölümler	385.447	350.675	-	350.675	-	-
Toplam	37.074.274	24.425.993	71.332.146	95.758.139	-	1.068.099

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	19.370.470	22.305.157	(182.426)	41.493.201
Duran varlıklar	286.940.910	286.716.613	(16.915.859)	556.741.664
Toplam varlıklar	306.311.380	309.021.770	(17.098.285)	598.234.865
Kısa vadeli yükümlülükler	19.890.002	11.484.707	34.524.706	65.899.415
Uzun vadeli yükümlülükler	7.357.930	226.222.090	(34.707.557)	198.872.463
Özkaynaklar	279.063.448	71.314.973	(16.915.434)	333.462.987
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	279.063.448	71.314.973	(39.244.132)	311.134.289
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	22.328.698	22.328.698
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	306.311.380	309.021.770	(17.098.285)	598.234.865

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	17.192.439	40.220.971	-	57.413.410
Satışların maliyeti (-)	(2.274.285)	(18.361.867)	-	(20.636.152)
Brüt kar	14.918.154	21.859.104	-	36.777.258
Genel yönetim giderleri (-)	(4.311.319)	(5.315.225)	-	(9.626.544)
Pazarlama giderleri (-)	(46.340)	(543.816)	-	(590.156)
Diğer faaliyet gelirleri	20.865.946	12.015.179	(157.982)	32.723.143
Diğer faaliyet giderleri (-)	(2.448.033)	(1.447.494)	3	(3.895.524)
Esas faaliyet karı	28.978.408	26.567.748	(157.979)	55.388.177
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	28.978.408	26.567.748	(157.979)	55.388.177
Finansman gelirleri	7.312.760	-	-	7.312.760
Finansman giderleri (-)	(2.933.418)	(6.395.418)	-	(9.328.836)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	33.357.750	20.172.330	(157.979)	53.372.101
Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri)	-	(6.395.418)	(1)	(6.395.419)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(6.395.418)	(1)	(6.395.419)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	33.357.750	13.776.912	(157.980)	46.976.682
Dönem karı / (zararı)				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	6.874.351	6.874.351
Ana ortaklık payları	33.357.750	13.776.912	(7.032.331)	40.102.331

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	186.568.056	(13.543.073)	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	243.293.465	(14.330.405)	520.492.639

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)
Brüt kar / (zarar)	14.617.536	9.808.457	-	24.425.993
Genel yönetim giderleri (-)	(2.533.505)	(3.496.411)	-	(6.029.916)
Pazarlama giderleri (-)	(127.816)	(606.266)	-	(734.082)
Diğer faaliyet gelirleri	31.926.142	41.106.884	-	73.033.026
Diğer faaliyet giderleri (-)	(9.434.871)	(112.045)	8.924	(9.537.992)
Esas faaliyet karı	34.447.486	46.700.619	8.924	81.157.029
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	34.447.486	46.700.619	8.924	81.157.029
Finansman gelirleri	15.463.221	-	-	15.463.221
Finansman giderleri (-)	(17.117.344)	(6.275.083)	-	(23.392.427)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	32.793.363	40.425.536	8.924	73.227.823
Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri)	12.416	(12.166.692)	-	(12.154.276)
Dönem vergi (gideri)/geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	12.416	(12.166.692)	-	(12.154.276)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	32.805.779	28.258.844	8.924	61.073.547
Dönem karı / (zararı)				
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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kasa	28.959	45.800
Banka	20.021.063	8.630.596
- Vadesiz mevduat	20.021.063	3.207.591
- Vadeli mevduat	-	5.423.005
	20.050.022	8.676.396

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	20.050.022	8.676.396
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(2.751)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	20.050.022	8.673.645

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

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

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	5.203.014	19.302.662	1.543.653	4.905.112
ABD Doları	3.076	10.825	1.161.913	3.378.378
İngiliz Sterlini	1.374	5.934	-	-
Riyal	1.786	1.676	-	-
Toplam		19.321.097		8.283.490

Vadesiz Mevduat

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Avro	19.303.583	2.505.121
Türk Lirası	717.352	239.230
ABD Doları	128	463.240
Toplam	20.021.063	3.207.591

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
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	42.403	9,51	18 Ocak 2016
Toplam	5.423.005		

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri	12.654.002	31.752.428
Toplam	12.654.002	31.752.428

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

31 Aralık 2016	Hisse adedi	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırı Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	21.854.926	23.864.424	12.654.002	(10.532.919)	(677.503)
Toplam	21.854.926	23.864.424	12.654.002	(10.532.919)	(677.503)

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

31 Aralık 2015	Hisse adedi	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş GYO	21.854.926	23.864.424	13.331.505	(6.380.483)	(4.152.436)
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 31 Aralık 2016 ve 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

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

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

(*) Şirket 16 Ekim 2015 tarihinde K.S.S. Giyim Sanaatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi Başkanlığı'nın 197 nolu ortağı Yusuf Kılıç'a ait 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	2.796.277	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	2.796.277	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	38.174.873	40.943.051
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	38.174.873	40.943.051
Uzun vadeli banka kredileri	159.357.068	152.524.800
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	159.357.068	152.524.800
Toplam finansal borçlanmalar	200.328.218	193.467.851

31 Aralık 2016	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,60	Avro	753.734	2.796.277
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,60	Avro	8.765	32.516
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	10.281.236	38.142.357
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	42.954.545	159.357.068
Toplam banka kredileri				200.328.218

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıla kadar	40.971.150	40.943.051
1 - 2 yıl	35.412.682	41.597.673
2 - 5 yıl	106.238.045	83.195.345
5 yıl ve üzeri	17.706.341	27.731.782
Toplam	200.328.218	193.467.851

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	5.158.151	6.918.587
Alacak senetleri	-	813.266
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27)	935.707	18.365
Alacak senetleri reeskontu (-)	-	(13.182)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.352.199)	(2.253.040)
Toplam	3.741.659	5.483.996

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	(2.253.040)	(2.300.916)
Konusu kalmayan karşılıklar	151.679	513.024
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(250.838)	(465.148)
31 Aralık	(2.352.199)	(2.253.040)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
3-6 ay arası	(940.880)	(901.216)
6 aydan daha uzun	(1.411.319)	(1.351.824)
	(2.352.199)	(2.253.040)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 27)	10.037.307	7.063.494
Borç senetleri	1.156.880	-
Diğer borçlar	5.219.518	4.176.852
Toplam	16.413.705	11.240.346

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen depozito ve teminatlar	423.353	1.077.031
Diğer çeşitli alacaklar	11.029	11.313
Toplam	434.382	1.088.344

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 27)	-	24.381
Diğer çeşitli borçlar	4.451.880	41.099
Toplam	4.451.880	65.480

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozito ve teminatlar	602.134	432.592
Diğer çeşitli borçlar	6.677.820	-
Toplam	7.279.954	432.592

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen sipariş avansları	576.066	88.803
Gelecek aylara ait giderler	164.622	164.910
Toplam	740.688	253.713

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen sipariş avansları (*)	8.217.402	2.472.012
Toplam	8.217.402	2.472.012

(*) 8.217.402 TL tutarındaki uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, 25 Haziran 2015 tarihli ve 9 no'lu yönetim kurulu kararına istinaden, Grup ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. arasında daha önce imzalanarak akdedilen düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi kapsamında, proje ile ilgili gerçekleşen zemin etüdü sorunlarına ilişkin iyileştirme çalışmalarına ait hakediş ödemelerinden oluşmaktadır.

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	547.677.533	469.992.540
Toplam	547.677.533	469.992.540

31 Aralık 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	31 Aralık 2016
Neckermann Areal	233.871.360	-	40.517.742	-	12.015.178	286.404.280
Deposit Outlet Center	162.604.719	2.407.129	-	-	14.245.161	179.257.009
Çelik & Törün İş Merkezi	29.643.648	49.211	-	-	2.174.063	31.866.922
Çelik & Özer İş Merkezi	20.798.904	45.977	-	-	3.939.141	24.784.022
Çelik & Tüzün İş Merkezi	11.596.308	10.495	-	-	1.206.797	12.813.600
Deposit Sosyal Tesisleri	11.477.601	2.975.836	-	-	(1.901.737)	12.551.700
	469.992.540	5.488.648	40.517.742	-	31.678.603	547.677.533

	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
Deposit 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
Çelik & Tüzün İş Merkezi	9.930.540	56.467	-	-	1.609.301	11.596.308
Deposit Sosyal Tesisleri	10.123.962	651.119	-	-	702.520	11.477.601
	374.001.924	1.068.099	23.590.371	-	71.332.146	469.992.540

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 57.413.410 TL (31 Aralık 2015: 37.074.274 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 1.334.232.600 TL'dir (31 Aralık 2015: 455.725.000 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	6 Aralık 2016	286.404.280
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2016	179.257.009
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2016	31.866.922
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2016	24.784.022
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2016	12.813.600
Deposite Sosyal Tesisleri	Emsal karşılaştırma/ Maliyet yaklaşımı	30 Aralık 2016	12.551.700
Toplam			547.677.533

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
Toplam			469.992.540

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'in emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 179.257.009 TL'dir (31 Aralık 2015: 162.604.719 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 31.866.922 TL'dir (31 Aralık 2015: 29.643.648 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 24.784.022 TL'dir (31 Aralık 2015: 20.798.904 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 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.166 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarının ortalamasına göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.551.700 TL'dir (31 Aralık 2015:11.477.601 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, 1821 parselde kayıtlıdır. Brüt alanı bodrum katta 4.930 m² ve zeminde 3.500 m² olmak üzere toplam 8.430 m²dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 30 Aralık 2016 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.813.600 TL'dir (31 Aralık 2015: 11.596.308 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 m²'dir. Toplam 288,922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketine hazırlatılan 6 Aralık 2016 tarihli ve 2641635 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 286.404.280 TL (77.200.000 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2015: 233.871.360 TL (73.600.000 Avro)).

NOT 11 - STOKLAR

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Beylikdüzü Yakuplu Projesi (*)	3.839.802	-
	3.839.802	-

(*) İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile "hasılat paylaşımı" esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Grup uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2016
Maliyet				
Demirbaşlar	301.951	253.494	10.121	565.566
Taşıtlar	297.657	-	12.612	310.269
Toplam	599.608	253.494	22.733	875.835
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(110.816)	(83.884)	(2.788)	(197.488)
Taşıtlar	(103.310)	(56.762)	(3.258)	(163.330)
Toplam	(214.126)	(140.646)	(6.046)	(360.818)
Net defter değeri	385.482			515.017
	1 Ocak 2015	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2015
Maliyet				
Demirbaşlar	265.992	32.609	3.350	301.951
Taşıtlar	277.319	-	20.338	297.657
Toplam	543.311	32.609	23.688	599.608
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(59.167)	(51.069)	(580)	(110.816)
Taşıtlar	(36.084)	(66.364)	(862)	(103.310)
Toplam	(95.251)	(117.433)	(1.442)	(214.126)
Net defter değeri	448.060			385.482

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlerde maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2016
Maliyet	63.577	2.597	568	66.742
Birikmiş itfa payları	(17.208)	(10.691)	(300)	(28.199)
Net defter değeri	46.369			38.543

	1 Ocak 2015	Girişler	Yabancı para çevrim farkları	31 Aralık 2015
Maliyet	31.760	31.437	380	63.577
Birikmiş itfa payları	(7.110)	(10.024)	(74)	(17.208)
Net defter değeri	24.650			46.369

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

NOT 14 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	957.490	957.490	174.390	174.390
Teminat senetleri TL	905.813	905.813	452.757	452.757
Teminat çekleri TL	122.750	122.750	-	-
Teminat mektupları USD	15.200	53.492	15.200	44.196
Toplam		2.039.545		671.343

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 yıldan kısa	66.362.999	32.886.874
1-5 yıl	338.966.538	168.455.315
5 yıl ve üzeri	158.943.442	16.304.266
Toplam	564.272.979	217.646.455

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 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

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

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Personele borçlar	58.386	24.892
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	30.074	12.243
Toplam	88.460	37.135

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmayan izin karşılıkları	68.372	54.679
Toplam	68.372	54.679

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

Diğer kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gider tahakkukları (*)	1.457.327	1.174.174
Toplam	1.457.327	1.174.174

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 1.457.327 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (31 Aralık 2015: 1.174.174 TL).

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 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 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İskonto oranı	%3,97	%3,97
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,71	%85,00

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 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)

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	62.171	29.366
Faiz maliyeti	7.918	6.348
Hizmet maliyeti	20.722	14.502
Aktüeryal kazanç	5.073	11.955
Ödenen tazminatlar	(18.327)	-
31 Aralık	77.557	62.171

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan sipariş avansları	25.829	232.063
Gelecek aylara ait gelirler	3.599	50.588
Toplam	29.428	282.651

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Gelecek yıllara ait gelirler	-	4.557
Toplam	-	4.557

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozitolar	1.697.948	1.072.739
Ödenecek vergi ve harçlar	523.274	357.531
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	197.871	102.033
Toplam	2.419.093	1.532.303

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Devreden KDV	22.283	7.027
Personel ve iş avansları	4.366	32.345
Toplam	26.649	39.372

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	31 Aralık 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

	31 Aralık 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2016 ve 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.

	31 Aralık 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, 31 Aralık 2016 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 19.863 TL (31 Aralık 2015: 14.790 TL aktüeryal kazanç) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013’ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

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 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 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	40.220.971	21.468.562
Deposite Outlet Center	13.795.769	10.706.341
Çelik Özer İş Merkezi	1.304.787	1.127.551
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.170.974	1.222.901
Çelik Törün İş Merkezi	920.909	2.163.472
Diğer satış gelirleri	-	385.447
	57.413.410	37.074.274
Kira maliyeti		
Neckerman Areal	(18.361.867)	(11.660.106)
Deposite Outlet Center	(1.769.703)	(626.581)
Çelik Özer İş Merkezi	(262.814)	(125.432)
Çelik Törün İş Merkezi	(187.950)	(126.987)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(53.818)	(74.403)
Diğer	-	(34.772)
	(20.636.152)	(12.648.281)
Brüt kar	36.777.258	24.425.993

NOT 21 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(3.546.063)	(2.526.334)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.953.974)	(973.723)
Bağış ve yardım giderleri (*)	(1.200.451)	(195.410)
Kira giderleri	(614.154)	(369.499)
Vergi, resim ve harç giderleri	(345.039)	(89.661)
Amortisman ve itfa giderleri	(146.454)	(114.461)
Bakım giderleri	(105.704)	(93.665)
Diğer	(1.714.705)	(1.667.163)
Toplam	(9.626.544)	(6.029.916)

(*) Grup'un 31 Aralık 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 Koru Camii Yaptırma ve Yaşatma derneğine yapılan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	(551.348)	(63.807)
Personel giderleri	(38.808)	(670.275)
Toplam	(590.156)	(734.082)

NOT 22 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Kira maliyeti	(20.636.152)	(12.648.281)
Personel giderleri	(3.584.871)	(3.196.609)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.953.974)	(973.723)
Bağış ve yardım giderleri	(1.200.451)	(195.410)
Kira giderleri	(614.154)	(369.499)
d		
Vergi, resim ve harç giderleri	(345.039)	(89.661)
Amortisman ve itfa giderleri	(146.454)	(114.461)
Bakım giderleri	(105.704)	(93.665)
Diğer	(1.714.705)	(1.667.163)
Toplam	(30.852.852)	(19.412.279)

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	31.678.603	71.332.146
Kur farkı gelirleri	261.966	-
Konusu kalmayan karşılıklar	161.817	513.024
Reeskont faiz gelirleri	49.527	27.822
Diğer olağan gelirler	571.230	1.160.034
Toplam	32.723.143	73.033.026

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı giderleri	(1.473.545)	(7.555.408)
Karşılık giderleri	(279.708)	(465.148)
Reeskont faiz giderleri	(36.345)	(37.092)
Diğer giderler	(2.105.926)	(1.480.344)
Toplam	(3.895.524)	(9.537.992)

NOT 24 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Finansal gelirler		
Hisse senedi satış karları	6.756.616	8.989.611
İştiraklerden temettü geliri (*)	525.128	6.418.997
Faiz gelirleri	31.016	54.613
Toplam	7.312.760	15.463.221
Finansal giderler		
Faiz giderleri	(8.651.333)	(9.046.587)
Hisse senedi değerlendirme zararları (Not 5)	(677.503)	(9.708.883)
Kur farkı giderleri	-	(4.350.338)
Diğer	-	(286.619)
Toplam	(9.328.836)	(23.392.427)

(*) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 525.128 TL tutarındaki temettü geliri, Saf GYO'nun 31 Aralık 2015 kar dağıtımından Grup'un payına düşen kısımdır.

NOT 25 - 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 sifra 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 Deko Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deko Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	5.997	8.818
Toplam	5.997	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.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	13.626.776	16.135.456	4.360.568	5.163.345
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları (Deko Yatırım)	985.840	985.840	197.168	197.169
Ertelenen vergi varlığı	14.612.616	17.121.296	4.557.736	5.360.514
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(114.120.167)	(80.128.347)	(36.518.451)	(25.641.071)
Diğer	-	(71.488)	-	(22.877)
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(114.120.167)	(80.199.835)	(36.518.451)	(25.663.948)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net	(99.507.551)	(63.078.539)	(31.960.715)	(20.303.434)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
1 Ocak	(20.303.434)	(6.640.364)
Yabancı para çevrim farkı	(5.261.862)	(1.508.794)
Ertelenen vergi gideri	(6.395.419)	(12.154.276)
31 Aralık	(31.960.715)	(20.303.434)
	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	5.997	8.818
	5.997	8.818

NOT 26 - 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 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Net dönem karı	40.102.331	47.069.232
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,7712	0,9052

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	915.266	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	20.441	-
Sinpaş GYO	-	18.365
Toplam	935.707	18.365

(*) Mülk Gayrimenkul, Grup'un sahip olduğu iş merkezleri ve AVM'in işletmeciliğini yapmaktadır. Deposit Outlet Center, Çelik & Törün İş Merkezi, Çelik & Özer İş Merkezi, Çelik & Tüzün İş Merkezi ve Deposit Sosyal Tesisleri için imzalanan yönetim sözleşmesi gereği, iş merkezleri ve AVM'ye ait aylık TL bazındaki kiracılara kestiği kira bedeli faturaları toplamı üzerinden (KDV hariç) %4 yönetim ücreti ödenmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Avni Çelik (**)	4.398.589	5.817.650
Arı Finansal Kiralama A.Ş. (***)	3.600.000	-
Ayşe Sibel Çelik (**)	1.363.161	1.126.258
Sinpaş Yapı	628.783	95.511
Ercivelek Avukatlık Bürosu	28.848	10.780
Sinpaş Holding A.Ş. ("Sinpaş Holding")	17.926	13.295
Toplam	10.037.307	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.

(***) Grup'un, %76'sına sahip olduğu Çelik Tüzün Lojistik Merkezi'nin ilişkili taraf şirketlerinden Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'ye satılması planlanmaktadır. İlgili gayrimenkul satış sözleşmesinin finansal kiralama yoluyla yapılması planlandığından 31 Aralık 2016 itibarıyla Grup'a Arı Finansal Kiralama A.Ş. tarafından 3.600.000 TL avans ödemesi yapılmıştır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Mülk Gayrimenkul	10.125.868	79.372
Sinpaş Yapı	8.684	18.279
Üç Öğün	-	52.237
OSWE	-	25.712
Sinpaş GYO	-	18.365
Toplam	10.134.552	193.965

İlişkili taraflardan alışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Mülk Gayrimenkul	1.387.657	37.826
Sinpaş Yapı	467.861	689.502
Sinpaş Holding A.Ş.	118.856	153.523
Ercivelek Avukatlık Bürosu	70.380	71.867
Sinpaş GYO	2.213	4.816
Oktay Işık	-	8.666
Üç Öğün	-	1.461
Toplam	2.046.967	967.661

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan gerçeğe uygun değer kazançları

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Sinpaş GYO	(677.503)	(4.152.436)
Toplam	(677.503)	(4.152.436)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
Üst yönetime sağlanan faydalar	666.000	634.098
Toplam	666.000	634.098

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmaktadır.

NOT 28 - 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. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- döviz kuru riski,

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - 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 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2016	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	935.707	2.805.952	-	434.382	20.021.063	12.750.002	-	36.947.106
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	935.707	2.805.952	-	434.382	20.021.063	12.750.002	-	36.947.106
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.352.199	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.352.199)	-	-	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2015	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	18.365	5.465.631	-	1.088.344	8.630.596	31.848.428	-	47.051.364
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	200.322	-	-	-	-	-	200.322
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	18.365	5.465.631	-	1.088.344	8.630.596	31.848.428	-	47.051.364
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.253.040	-	-	-	-	-	2.253.040
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.253.040)	-	-	-	-	-	(2.253.040)
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	200.322	-	-	-	-	-	200.322
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - 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 bulundurmak 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 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	40.971.150	44.165.155	21.114.812	23.050.343	-	-
Ticari borçlar	16.413.705	16.413.705	10.743.271	5.670.434	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar						
Kapsamında borçlar	88.460	88.460	88.460	-	-	-
Diğer borçlar	4.451.880	4.451.880	4.451.880	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	29.428	29.428	29.428	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	1.525.699	1.525.699	1.525.699	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	2.419.093	2.419.093	2.419.093	-	-	-
Toplam	65.899.415	69.093.420	40.372.643	28.720.777	-	-

31 Aralık 2016	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	159.357.068	172.990.951	-	-	155.284.610	17.706.341
Diğer borçlar	7.279.954	7.279.954	-	-	7.279.954	-
Uzun vadeli karşılıklar	77.557	77.557	-	-	77.557	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	32.157.884	32.157.884	-	-	32.157.884	-
Toplam	198.872.463	212.506.346	-	-	194.800.005	17.706.341

Grup'un 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
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	-	-	-
Ertelenmiş 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	-	-	-
Toplam	55.329.819	56.282.093	12.998.767	43.283.326	-	-

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
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	-
Ertelenmiş gelirler	4.557	4.557	-	-	4.557	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20.500.603	20.500.603	-	-	20.500.603	-
Toplam	173.524.723	173.524.723	-	-	145.792.941	27.731.782

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Grup'un 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.

31 Aralık 2016

31 Aralık 2015

Değişken faizli finansal araçlar

Hisse senetleri	12.654.002	31.752.428
Toplam	12.654.002	31.752.428

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Piyasa faiz oranlarındaki %1 değişimin, diğer bütün değişkenler sabit kalmak koşuluyla Grup'un gelir tablosuna etkisi aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Faiz artışı / (azalışı)		
%1 artması halinde kar zarar üzerindeki etki	126.540	317.524
Net etki	126.540	317.524
%1 azalması halinde kar zarar üzerindeki etki	(126.540)	(317.524)
Net etki	(126.540)	(317.524)

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 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	5.203.014	3.076	1.374	1.786	19.321.097
Ticari alacaklar	3.196	-	-	-	11.857
Toplam varlıklar	5.206.210	3.076	1.374	1.786	19.332.954
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(11.043.735)	-	-	-	(40.971.152)
Ticari borçlar	-	(1.616.397)	-	-	(5.688.424)
Diğer borçlar	(1.200.796)	-	-	-	(4.454.833)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(42.954.545)	-	-	-	(159.357.066)
Diğer borçlar	(1.800.000)	(61.250)	-	-	(6.893.371)
Toplam yükümlülükler	(56.999.076)	(1.677.647)	-	-	(217.364.846)
Net bilanço pozisyonu	(51.792.866)	(1.674.571)	1.374	1.786	(198.031.892)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(192.146.352)
ABD Doları karşısında	(5.893.150)
İngiliz Sterlini karşısında	5.934
Suudi Arabistan Riyali karşısında	1.676

Net yabancı para pozisyonu **(198.031.892)**

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	8.290.378
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)

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.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

31 Aralık 2016	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	(589.315)	589.315	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(589.315)	589.315	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(19.214.635)	19.214.635	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(19.214.635)	19.214.635	-	-
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				
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	-	-

Faiz oranı riski

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.

Grup’un bilançosunda finansal borçlar olarak sınıfladığı değişken faizli krediler faiz değişimlerine bağlı olarak faiz riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2016 tarihinde Avro para birimi cinsinden olan faiz %1 oranında yüksek/düşük olsaydı ve diğer tüm değişkenler sabit kalsaydı vergi öncesi kar 1.974.994 TL düşük/yüksek olacaktı (31 Aralık 2015: 1.986.000 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde bilanço kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2016	TL (%)	Avro (%)	ABD Doları (%)
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	3,60	4,99
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	3,50	-
31 Aralık 2015	TL (%)	Avro (%)	ABD Doları (%)
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	9,51	1,94	1,16
Kısa vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	3,60	4,99
Uzun vadeli yükümlülükler			
Finansal borçlar	-	3,50	-

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Sabit faizli finansal araçlar		
Vadeli mevduatlar	-	5.423.005
Finansal borçlar	2.828.793	38.176.518
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal borçlar	197.499.425	155.291.333

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Toplam yükümlülükler	264.771.878	228.854.542
Hazır değerler	(20.050.022)	(8.676.396)
Net yükümlülük	244.721.856	220.178.146
Özkaynaklar	333.462.987	291.638.097
Yatırılan sermaye	52.000.000	52.000.000
Net yükümlülük/özkaynak oranı	%4,71	%4,23

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 29 - 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.

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

31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	12.654.002	-	-	12.750.002
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	248.721.553	298.955.980	547.677.533
Toplam	12.654.002	248.817.553	298.955.980	560.427.535

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	31.752.428	-	-	31.752.428
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

NOT 30 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup ortaklarından Avni Çelik, sahibi olduğu halka açık 1.950.000 adet B grubu hisseyi, yine Grup ortaklarından Nuran Çelik' e ait halka açık olmayan 1.950.000 adet B grubu hisse ile değiştirmiştir. İşlem sonucunda şirket ortaklık yapısında değişiklik olmamıştır.

Finansal kiralama yoluyla Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'ye satılması planlanan Çelik Tüzün Lojistik Merkezi'nin gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi fesh edilmiştir. İlgili sözleşmeye istinaden Arı Finansal Kiralama A.Ş.'den alınan 3.600.000 TL tutarındaki avans iade edilmiştir. Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'ye sözleşmeden cayma bedeli olarak 25.000 TL ödeme yapılmıştır.

NOT 31 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - 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)	13.408.266	35.578.589
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a)	261.273.253	236.121.180
C İştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	15.202.400	174.500
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
Diğer varlıklar		14.356.154	5.196.650
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a Tebliğ Md.31	304.240.073	277.070.919
E Finansal borçlar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	2.796.277	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	277.229.381	243.960.320
Diğer kaynaklar		24.214.415	9.113.197
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 3/(k)	304.240.073	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)	754.264	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 İşletmeci 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.

31 ARALIK 2016 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 31 - 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)	%85,88	%85,22	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%9,40	%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	%1,01	%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)	%0,25	%1,38	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

.....