

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

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>17.503.058</b>	<b>37.973.135</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.688.558	3.826.161
Finansal yatırımlar	4	12.675.857	31.752.428
Ticari alacaklar	6	1.823.179	2.088.355
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	6,20	1.030.059	25.253
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	793.120	2.063.102
Diğer alacaklar	7	19.520	11.315
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	19.520	11.315
Peşin ödenmiş giderler	8	1.280.933	253.713
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		5.660	8.818
Diğer dönen varlıklar		9.351	32.345
<b>Duran varlıklar</b>		<b>246.966.319</b>	<b>239.097.784</b>
Finansal yatırımlar	4	1.034.000	174.500
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	239.465.343	236.121.180
Maddi duran varlıklar		232.740	285.324
Maddi olmayan duran varlıklar		38.096	44.768
Peşin ödenmiş giderler	8	6.196.140	2.472.012
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>264.469.377</b>	<b>277.070.919</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>7.668.973</b>	<b>32.611.279</b>
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	-	23.997.402
Ticari borçlar	6	7.257.386	8.061.530
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6, 20	5.350.496	6.959.510
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.906.890	1.102.020
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	11	76.360	37.135
Kısa vadeli karşılıklar	12	74.827	54.679
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	74.827	54.679
Ertelenmiş gelirler	13	109.143	282.651
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	151.257	177.882
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>484.330</b>	<b>499.320</b>
Diğer borçlar	7	411.612	432.592
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	411.612	432.592
Uzun vadeli karşılıklar	12	70.088	62.171
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	70.088	62.171
Ertelenmiş gelirler	13	2.630	4.557
<b>Özkaynaklar</b>		<b>256.316.074</b>	<b>243.960.320</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>256.316.074</b>	<b>243.960.320</b>
Ödenmiş sermaye	14	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	14	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(20.656)	(14.790)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	14	4.921.466	4.469.879
Geçmiş yıl karları		184.960.936	152.550.066
Net dönem karı		12.361.620	32.862.457
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>264.469.377</b>	<b>277.070.919</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2016	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2016	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2015	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2015
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	15	12.463.490	4.153.947	11.570.822	3.880.743
Satışların maliyeti (-)	15	(1.557.369)	(430.218)	(579.947)	(96.404)
<b>BRÜT KAR</b>		<b>10.906.121</b>	<b>3.723.729</b>	<b>10.990.875</b>	<b>3.784.339</b>
Genel yönetim giderleri (-)	16	(3.055.734)	(588.245)	(1.930.021)	(597.976)
Pazarlama giderleri (-)	16	(46.340)	-	(97.405)	(48.807)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		645.141	87.976	528.868	83.025
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(896.340)	(154.894)	(1.442.935)	(434.165)
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>7.552.848</b>	<b>3.068.566</b>	<b>8.049.382</b>	<b>2.786.416</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>					
		<b>7.552.848</b>	<b>3.068.566</b>	<b>8.049.382</b>	<b>2.786.416</b>
Finansman gelirleri	18	7.310.870	4.231.583	7.208.515	4.844.109
Finansman giderleri (-)	18	(2.502.098)	(1.612.922)	(16.836.451)	(11.093.898)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ (ZARARI)</b>		<b>12.361.620</b>	<b>5.687.227</b>	<b>(1.578.554)</b>	<b>(3.463.373)</b>
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>12.361.620</b>	<b>5.687.227</b>	<b>(1.578.554)</b>	<b>(3.463.373)</b>
<b>DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>		<b>12.361.620</b>	<b>5.687.227</b>	<b>(1.578.554)</b>	<b>(3.463.373)</b>
Pay başına kazanç / (kayıp)		0,2377	0,1094	(0,0304)	(0,0666)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç / (kayıp)	9	0,2377	0,1094	(0,0304)	(0,0666)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(5.866)	4.945	(7.763)	(4.214)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)</b>		<b>(5.866)</b>	<b>4.945</b>	<b>(7.763)</b>	<b>(4.214)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)</b>		<b>12.355.754</b>	<b>5.692.172</b>	<b>(1.586.317)</b>	<b>(3.467.587)</b>

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynak
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(2.835)</b>	<b>4.209.804</b>	<b>133.267.248</b>	<b>21.042.895</b>	<b>212.609.820</b>
Transferler	-	-	-	260.075	20.782.820	(21.042.895)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(7.763)	-	-	(1.578.554)	(1.586.317)
Kar payları	-	-	-	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(10.598)</b>	<b>4.469.879</b>	<b>152.550.066</b>	<b>(1.578.554)</b>	<b>209.523.501</b>
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(14.790)</b>	<b>4.469.879</b>	<b>152.550.066</b>	<b>32.862.457</b>	<b>243.960.320</b>
Transferler	-	-	-	451.587	32.410.870	(32.862.457)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(5.866)	-	-	12.361.620	12.355.754
<b>30 Eylül 2016</b>	<b>52.000.000</b>	<b>2.092.708</b>	<b>(20.656)</b>	<b>4.921.466</b>	<b>184.960.936</b>	<b>12.361.620</b>	<b>256.316.074</b>

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 VE 2015 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>9.042.564</b>	<b>10.474.071</b>
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		<b>12.355.754</b>	<b>(1.586.317)</b>
<b>Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>2.121.063</b>	<b>14.844.512</b>
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		757.689	12.141.449
Faiz gelirleri ve giderleri ilgili düzeltmeler		1.154.475	2.152.148
<i>Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler</i>	18	(29.126)	(28.286)
<i>Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler</i>	18	1.183.601	2.180.434
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		6.135	43.839
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	72.244	65.935
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(525.128)	-
Gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler	18	655.648	441.141
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(5.414.101)</b>	<b>(2.784.124)</b>
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		17.947	73.875
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler		33.703	4.735.534
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		265.176	(6.318.124)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(804.144)	347.182
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(4.751.348)	(1.676.084)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler		(175.435)	53.493
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>9.062.716</b>	<b>10.474.071</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(20.152)	-
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>14.729.399</b>	<b>(41.698.776)</b>
Alınan temettüler	18	525.128	1.456.229
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(12.989)	(2.017)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(3.344.163)	(496.759)
Diğer uzun vadeli varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri	4	17.561.423	(42.656.229)
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>(25.906.815)</b>	<b>31.535.286</b>
Alınan faiz		31.877	32.364
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	70.544.789
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(24.751.428)	(35.351.254)
Ödenen faiz		(1.187.264)	(2.190.611)
Ödenen temettüler		-	(1.500.002)
<b>Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış</b>		<b>(2.134.852)</b>	<b>310.581</b>
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net azalış / artış</b>		<b>(2.134.852)</b>	<b>310.581</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>3.823.410</b>	<b>3.060.929</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3</b>	<b>1.688.558</b>	<b>3.371.510</b>

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

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

### **30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

#### **NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25’i Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in personeli bulunmamaktadır.

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

#### **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 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 291.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmaktadır.

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 12’dir (31 Aralık 2015: 10).

#### **Servet GYO’nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar**

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

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

### **30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

#### **NOT 1 - ŞİRKET'İN 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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63.834 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan bulunmaktadır. Şirket, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

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

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

##### **Çelik&Özer İş Merkezi**

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

##### **Çelik&Törün İş Merkezi**

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

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

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

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

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

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### **Finansal tabloların hazırlanış şekli**

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esasına baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. İlişikteki bireysel finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

### **30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL 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)**

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

Şirket’in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 9 Kasım 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

##### **TMS’ye uygunluk beyanı**

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

##### **Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi**

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

##### **Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi**

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

##### **Netleştirme/Mahsup**

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

##### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket, cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2016 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in bireysel finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

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

- TFRS 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 “Maddi duran varlıklar” ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asma, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzerliği sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak bu değişiklik ile bu bitkiler TMS 41'in kapsamından çıkarılarak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecektir.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına dair açıklık getirilmiştir.
- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak, halihazırda TFRS uygulayan ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyen diğer şirketlerle karşılaştırılabilir olması açısından, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması gerekmektedir.
- TMS 27, “Bireysel finansal tablolar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere bireysel mali tablolarında, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

- 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
- TMS 1, "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UMSK'nın 'açıklama girişimi' projesinin bir parçası olarak, bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10, "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.

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

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.3 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kasa	40.560	42.774
Banka	1.647.998	3.783.387
- Vadesiz mevduat	540.068	743.582
- Vadeli mevduat	1.107.930	3.039.805
	<b>1.688.558</b>	<b>3.826.161</b>

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Nakit ve nakit benzerleri	1.688.558	3.826.161
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	(2.751)
<b>Nakit akım tablosundaki hazır değerler</b>	<b>1.688.558</b>	<b>3.823.410</b>

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

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	372.912	1.117.207	1.161.913	3.378.378
Avro	18.287	61.459	18.605	59.119
Suudi Arabistan Riyali	1.800	1.436	-	-
İngiliz Sterlini	1.375	5.350	-	-
	<b>1.185.452</b>			<b>3.437.497</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

##### Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Türk Lirası	489.234	238.014
Avro	42.099	42.331
ABD Doları	8.735	463.237
<b>Toplam</b>	<b>540.068</b>	<b>743.582</b>

##### Vadeli Mevduat

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

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

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
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
<b>Toplam</b>	<b>3.039.805</b>		

#### NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

##### Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Hisse senetleri	12.675.857	31.752.428
<b>Toplam</b>	<b>12.675.857</b>	<b>31.752.428</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

30 Eylül 2016	Hisse adedi	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	21.854.926	23.864.424	12.675.857	(10.532.919)	(655.648)
<b>Toplam</b>	<b>21.854.926</b>	<b>23.864.424</b>	<b>12.675.857</b>	<b>(10.532.919)</b>	<b>(655.648)</b>

Şirket'e ait 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş olup, oluşan olumlu fark Şirket'in 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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	21.854.926	23.864.424	13.331.505	(6.380.483)	(4.152.436)
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Saf GYO")	23.279.000	23.977.370	18.420.923	-	(5.556.447)
<b>Toplam</b>	<b>45.133.926</b>	<b>47.841.794</b>	<b>31.752.428</b>	<b>(6.380.483)</b>	<b>(9.708.883)</b>

Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Borsa İstanbul'da ("BİST") bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, en iyi alış emirlerinin bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

#### Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2016	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015
Deks Yatırım	53,60	938.000	53,60	78.500
Diğer menkul kıymetler (*)	0,76	96.000	0,76	96.000
<b>Toplam</b>		<b>1.034.000</b>		<b>174.500</b>

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

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015
<b>Dönem başı</b>	<b>78.500</b>	<b>78.500</b>
Sermaye ödemeleri	3.271.500	-
<b>Dönem sonu</b>	<b>3.350.000</b>	<b>78.500</b>

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<b>Finansal borçlanmalar</b>		
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları (*)	-	23.997.402
<b>Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları</b>	<b>-</b>	<b>23.997.402</b>
<b>Toplam finansal borçlanmalar</b>	<b>-</b>	<b>23.997.402</b>

(\*) Şirket'in 31 Aralık 2015 itibarıyla sona eren bireysel finansal tablolarında kısa vadeli yükümlülükler altında yer alan kredileri 30 Eylül 2016 tarihinde geri ödenerek kapatılmıştır.

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	23.997.402
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>23.997.402</b>

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
1 yıla kadar	-	23.997.402
	-	<b>23.997.402</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

##### Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ticari alacaklar	2.691.340	3.516.057
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 20)	1.030.059	25.253
Alacak senetleri	310.000	813.267
Alacak senetleri reeskontu (-)	(93)	(13.182)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.208.127)	(2.253.040)
<b>Toplam</b>	<b>1.823.179</b>	<b>2.088.355</b>

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

##### Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 20)	5.350.496	6.959.510
Borç Senetleri	1.012.838	-
Borç Senetleri Reeskontu (-)	(16.327)	-
Diğer borçlar	910.379	1.102.020
<b>Toplam</b>	<b>7.257.386</b>	<b>8.061.530</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

##### Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	19.520	11.315
<b>Toplam</b>	<b>19.520</b>	<b>11.315</b>

##### Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Alınan depozito ve teminatlar	411.612	432.592
<b>Toplam</b>	<b>411.612</b>	<b>432.592</b>

#### NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

##### Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

##### Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Verilen sipariş avansları (*)	6.196.140	2.472.012
<b>Toplam</b>	<b>6.196.140</b>	<b>2.472.012</b>

(\*) 6.196.140 TL tutarındaki uzun vadeli peşin ödenmiş giderler, 25 Haziran 2015 tarihli ve 9 no’lu Yönetim Kurulu Kararına istinaden, Şirket ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile aralarında daha önce imzalanarak akdedilmiş olarak düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi kapsamında, proje ile ilgili gerçekleşen zemin etüdü sorunlarına ilişkin iyileştirme çalışmalarına ait taşeronlara yapılan hakediş ödemelerinden oluşmaktadır.

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	239.465.343	236.121.180
<b>Toplam</b>	<b>239.465.343</b>	<b>236.121.180</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2016
Deposite Outlet Center	162.604.719	1.452.297	-	-	164.057.016
Çelik&Törün İş Merkezi	29.643.648	29.411	-	-	29.673.059
Çelik&Özer İş Merkezi	20.798.904	45.977	-	-	20.844.881
Çelik&Tüzün İş Merkezi	11.596.308	-	-	-	11.596.308
Deposite Sosyal Tesisleri	11.477.601	1.816.478	-	-	13.294.079
	<b>236.121.180</b>	<b>3.344.163</b>	-	-	<b>239.465.343</b>

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2015
Deposite Outlet Center	142.034.243	28.630	-	-	142.062.873
Çelik&Törün İş Merkezi	24.724.697	327.182	-	-	25.051.879
Çelik&Özer İş Merkezi	17.946.482	-	-	-	17.946.482
Deposite Sosyal Tesisleri	10.123.962	139.633	-	-	10.263.595
Çelik&Tüzün İş Merkezi	9.930.540	1.314	-	-	9.931.854
	<b>204.759.924</b>	<b>496.759</b>	-	-	<b>205.256.683</b>

#### NOT 10 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2016		31 Aralık 2015	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	1.188.390	1.188.390	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	24.700	73.999	15.200	44.196
		<b>2.290.952</b>		<b>671.343</b>

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
0-1 yıl arası	36.500.000	17.520.000
1-5 yıl arası	217.000.000	130.000.000
<b>Toplam</b>	<b>253.500.000</b>	<b>147.520.000</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 10 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
<b>Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")</b>		
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	-	-
	<b>3.500</b>	<b>8.553.500</b>

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 0,001'dir (31 Aralık 2015: % 3,51).

#### NOT 11 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

##### Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

##### Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kullanılmayan izin karşılıkları	74.827	54.679
<b>Toplam</b>	<b>74.827</b>	<b>54.679</b>

##### Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4,297 TL (31 Aralık 2015: 3.828 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.297 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

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

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

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 13 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

##### Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

##### Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Gelecek yıllara ait gelirler	2.630	4.557
<b>Toplam</b>	<b>2.630</b>	<b>4.557</b>

##### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve harçlar	151.257	177.882
<b>Toplam</b>	<b>151.257</b>	<b>177.882</b>

#### NOT 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
<b>Toplam</b>	<b>2.092.708</b>	<b>2.092.708</b>

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

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

##### Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, Şirket sermayesinin %20'sine ulaşınca 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.

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

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

Şirket, 30 Eylül 2016 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 20.656 TL (31 Aralık 2015: 14.790 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 14 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### Kar dağıtımı

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

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

#### NOT 15 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
<b>Kira gelirleri</b>				
Deposite Outlet Center	9.243.730	3.439.005	6.910.253	2.178.403
Çelik Törün İş Merkezi	1.568.678	328.952	1.578.423	596.562
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	862.560	210.166	926.541	304.287
Çelik Özer İş Merkezi	788.522	175.824	848.650	294.871
Diğer satış gelirleri	-	-	1.306.955	506.620
	<b>12.463.490</b>	<b>4.153.947</b>	<b>11.570.822</b>	<b>3.880.743</b>
<b>Kira maliyeti</b>				
Deposite Outlet Center	(1.252.808)	(387.447)	(432.776)	(64.675)
Çelik Özer İş Merkezi	(177.778)	(19.870)	(19.948)	(2.284)
Çelik Törün İş Merkezi	(99.620)	(20.675)	(75.297)	(19.431)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(27.163)	(2.226)	(51.926)	(10.014)
	<b>(1.557.369)</b>	<b>(430.218)</b>	<b>(579.947)</b>	<b>(96.404)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>10.906.121</b>	<b>3.723.729</b>	<b>10.990.875</b>	<b>3.784.339</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 16 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Bağış ve yardım giderleri (*)	(1.200.451)	-	(191.910)	-
Personel giderleri	(919.640)	(327.110)	(829.622)	(280.803)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(472.519)	(111.880)	(364.724)	(133.391)
Kira giderleri	(288.656)	(96.518)	(271.217)	(66.450)
Amortisman ve itfa giderleri	(72.244)	(24.843)	(65.935)	(23.292)
Vergi, resim ve harç giderleri	(10.808)	(3.715)	(80.589)	(19.433)
Diğer	(91.416)	(24.179)	(126.024)	(74.607)
	<b>(3.055.734)</b>	<b>(588.245)</b>	<b>(1.930.021)</b>	<b>(597.976)</b>

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
<b>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri</b>				
Personel giderleri	(38.808)	-	(41.009)	(18.892)
Reklam giderleri	(7.532)	-	(56.396)	(38.727)
Diğer	-	-	-	8.812
	<b>(46.340)</b>	<b>-</b>	<b>(97.405)</b>	<b>(48.807)</b>

#### NOT 17 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kira maliyeti	(1.557.369)	(430.218)	(579.947)	(96.404)
Bağış ve yardım giderleri	(1.200.451)	-	(191.910)	-
Personel giderleri	(958.448)	(327.110)	(870.631)	(299.695)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(472.519)	(111.880)	(364.724)	(133.391)
Kira giderleri	(288.656)	(96.518)	(271.217)	(66.450)
Amortisman ve itfa giderleri	(72.244)	(24.843)	(65.935)	(23.292)
Vergi, resim ve harç giderleri	(10.808)	(3.715)	(80.589)	(19.433)
Reklam giderleri	(7.532)	-	(56.396)	(38.727)
Diğer	(91.416)	(24.179)	(126.024)	(65.795)
	<b>(4.659.443)</b>	<b>(1.018.463)</b>	<b>(2.607.373)</b>	<b>(743.187)</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 18 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
<b>Finansal gelirler</b>				
Hisse senedi satış karları (*)	6.756.616	6.756.616	5.724.000	5.724.000
Finansal varlık temettü geliri	525.128	-	1.456.229	1.456.229
Faiz gelirleri	29.126	7.866	28.286	8.232
Kur farkı gelirleri	-	(230.390)	-	-
Hisse senedi değerlendirme karları	-	(2.302.509)	-	(2.344.352)
	<b>7.310.870</b>	<b>4.231.583</b>	<b>7.208.515</b>	<b>4.844.109</b>
<b>Finansal giderler</b>				
Faiz giderleri	(1.183.601)	(297.693)	(2.180.434)	(976.925)
Kur farkı giderleri	(657.482)	(657.482)	(13.661.770)	(9.333.421)
Hisse senedi değerlendirme zararları	(655.648)	(655.648)	(441.141)	(441.141)
Diğer	(5.367)	(2.099)	(553.106)	(342.411)
	<b>(2.502.098)</b>	<b>(1.612.922)</b>	<b>(16.836.451)</b>	<b>(11.093.898)</b>

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

#### NOT 19 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Net dönem karı	12.361.620	5.687.227	(1.578.554)	(3.463.373)
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,2377</b>	<b>0,1094</b>	<b>(0,0304)</b>	<b>(0,0666)</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul")	881.995	-
Deks Yatırım	115.059	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	17.733	-
OSWE	15.272	6.888
Sinpaş GYO	-	18.365
<b>Toplam</b>	<b>1.030.059</b>	<b>25.253</b>

##### İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Avni Çelik (*)	4.044.170	5.726.334
Ayşe Sibel Çelik (*)	1.160.462	1.126.258
Sinpaş Yapı	101.650	82.844
Sinpaş Holding A.Ş.	36.203	13.294
Ercivelek Avukatlık Bürosu	8.011	10.780
<b>Toplam</b>	<b>5.350.496</b>	<b>6.959.510</b>

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

##### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Mülk Gayrimenkul	5.344.632	5.344.632	19.750	11.225
Deks Yatırım	103.321	13.273	-	-
OSWE	36.450	6.785	13.403	2.743
Sinpaş Yapı	8.536	-	14.319	2.640
Sinpaş GYO	-	-	18.365	18.365
<b>Toplam</b>	<b>5.492.939</b>	<b>5.364.690</b>	<b>65.837</b>	<b>34.973</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 20 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### İlişkili taraflardan alışlar

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

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

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in finansal risk politikaları ve kredi risk yönetim uygulamalarında önceki dönemlere göre önemli bir değişiklik olmamıştır.

##### Döviz kuru riski

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

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

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

##### Yabancı para pozisyonu

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Suudi Arabistan Riyali	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>					
Parasal finansal varlıklar	18.287	372.912	1.375	1.800	1.185.452
Ticari alacaklar	4.544	-	-	-	15.271
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>22.831</b>	<b>372.912</b>	<b>1.375</b>	<b>1.800</b>	<b>1.200.723</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>					
Ticari borçlar	-	(1.737.251)	-	-	(5.204.630)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>					
Diğer borçlar	(72)	(61.250)	-	-	(183.741)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(72)</b>	<b>(1.798.501)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.388.371)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>22.759</b>	<b>(1.425.589)</b>	<b>1.375</b>	<b>1.800</b>	<b>(4.187.648)</b>

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(4.270.922)
Avro karşısında	76.488
İngiliz Sterlini karşısında	5.350
Suudi Arabistan Riyali karşısında	1.436

**Net yabancı para pozisyonu (4.187.648)**

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

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Parasal finansal varlıklar	18.605	1.161.913	3.437.497
Ticari alacaklar	2.168	-	6.888
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>20.773</b>	<b>1.161.913</b>	<b>3.444.385</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Finansal yükümlülükler	-	(8.253.337)	(23.997.402)
Ticari borçlar	-	(1.969.437)	(5.726.334)
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
Diğer borçlar	-	(68.249)	(198.444)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>(10.291.023)</b>	<b>(29.922.180)</b>
<b>Net bilanço pozisyonu</b>	<b>20.773</b>	<b>(9.129.110)</b>	<b>(26.477.795)</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

ABD Doları karşısında	(26.543.802)
Avro karşısında	66.007

#### **Net yabancı para pozisyonu (26.477.795)**

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

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

30 Eylül 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	(427.093)	427.093	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(427.093)</b>	<b>427.093</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	7.649	(7.649)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>7.649</b>	<b>(7.649)</b>	-	-

31 Aralık 2015	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.654.380)	2.654.380	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>ABD Doları Net Etki</b>	<b>(2.654.380)</b>	<b>2.654.380</b>	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	6.601	(6.601)	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>Avro Net Etki</b>	<b>6.601</b>	<b>(6.601)</b>	-	-

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 22 - 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 Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

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

30 Eylül 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	12.675.857	-	-	12.675.857
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	226.171.264	13.294.079	239.465.343
<b>Toplam</b>	<b>12.675.857</b>	<b>226.171.264</b>	<b>13.294.079</b>	<b>252.141.200</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<b>Finansal yatırımlar:</b>				
Hisse senetleri ve diğer	31.752.428	-	-	31.752.428
<b>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</b>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	224.643.579	11.477.601	236.121.180
<b>Toplam</b>	<b>31.752.428</b>	<b>224.643.579</b>	<b>11.477.601</b>	<b>267.873.608</b>

#### NOT 23 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

30 Eylül 2016 tarihinde Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları ile ilgili olarak 1,08156 TL fiyatından 23.279.000 adet satış işlemi gerçekleştirilmiştir. Bu işlemle birlikte Şirket'in Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesinde payı kalmamıştır. (31 Aralık 2015: Bulunmamaktadır).

#### NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

#### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### NOT 25 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%90,55	%85,22	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%5,82%	%12,90	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	%13,34	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%0,64	%1,38	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10