

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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.....	6-41
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-16
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	16-17
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	17-18
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	19-20
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20-21
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	21
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	22
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22
NOT 11 STOKLAR	23
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-24
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	24
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	24-26
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	26
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	27
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	27-28
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	29
NOT 19 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	29-30
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	30
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	30-31
NOT 22 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	31
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	32-33
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	34
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34-35
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-38
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	38-39
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	39
NOT 29 DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER	39
NOT 30 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	39-41

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 VE 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		29.759.111	37.653.399
Nakit ve nakit benzerleri	4	3.920.228	20.050.022
Finansal yatırımlar	5	15.954.096	12.654.002
Ticari alacaklar	7	8.386.090	3.741.659
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25	3.079.845	935.707
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.306.245	2.805.952
Diğer alacaklar	8	438.119	434.382
Peşin ödenmiş giderler	9	920.798	740.688
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23	2.525	5.997
Diğer dönen varlıklar	16	137.255	26.649
Duran varlıklar		616.486.238	560.581.466
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Ticari alacaklar	7	4.216.680	-
Stoklar	11	5.819.184	3.839.802
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	588.936.355	547.677.533
Maddi duran varlıklar		440.423	515.017
Maddi olmayan duran varlıklar		36.156	38.543
Peşin ödenmiş giderler	9	16.918.820	8.217.402
Ertelenmiş vergi varlığı	23	22.620	197.169
Toplam varlıklar		646.245.349	598.234.865

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2017 VE 31 ARALIK 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		68.691.590	65.899.415
Kısa vadeli borçlanmalar	6	3.251.638	2.796.277
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	44.022.753	38.174.873
Ticari borçlar	7	9.020.077	16.413.705
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	5.475.408	10.037.307
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.544.669	6.376.398
Diğer borçlar	8	7.504.102	4.451.880
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8,25	2.473.222	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	5.030.880	4.451.880
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	83.011	88.460
Kısa vadeli karşılıklar	14	1.013.159	1.525.699
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	112.242	68.372
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	900.917	1.457.327
Ertelenmiş gelirler	15	18.990	29.428
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	3.777.860	2.419.093
Uzun vadeli yükümlülükler		214.066.116	198.872.463
Uzun vadeli borçlanmalar	6	162.708.142	159.357.068
Diğer borçlar	8	4.317.751	7.279.954
Uzun vadeli karşılıklar	14	98.247	77.557
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	98.247	77.557
Ertelenmiş gelirler	15	9.620.464	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	37.321.512	32.157.884
Özkaynaklar		363.487.643	333.462.987
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		337.136.088	311.134.289
Ödenmiş sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(11.912)	(19.863)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17	(11.912)	(19.863)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		21.166.759	11.653.492
- Yabancı para çevrim farkları		21.166.759	11.653.492
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	5.199.245	4.921.466
Geçmiş yıl karları		240.208.707	200.384.155
Net dönem karı		16.480.581	40.102.331
Kontrol gücü olmayan paylar		26.351.555	22.328.698
Toplam kaynaklar		646.245.349	598.234.865

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 VE 2016 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	52.027.263	18.174.957	41.067.008	13.643.274
Satışların maliyeti (-)	18	(16.634.425)	(5.513.163)	(14.276.210)	(4.914.288)
BRÜT KAR		35.392.838	12.661.794	26.790.798	8.728.986
Genel yönetim giderleri (-)	19	(8.336.776)	(2.315.826)	(6.183.569)	(1.659.009)
Pazarlama giderleri (-)	19	(292.666)	(139.683)	(420.333)	(136.730)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	2.522.523	905.685	2.375.390	1.414.991
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(2.882.744)	(1.716.548)	(1.671.015)	(517.361)
ESAS FAALİYET KARI		26.403.175	9.395.422	20.891.271	7.830.877
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		26.403.175	9.395.422	20.891.271	7.830.877
Finansman gelirleri	22	3.315.064	655.790	7.310.870	4.231.583
Finansman giderleri (-)	22	(7.658.272)	(3.544.833)	(7.296.512)	(3.257.258)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		22.059.967	6.506.379	20.905.629	8.805.202
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	23	(1.556.529)	328.903	(4.548.234)	(1.534.888)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		20.503.438	6.835.282	16.357.395	7.270.314
DÖNEM KARI		20.503.438	6.835.282	16.357.395	7.270.314
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		4.022.857	1.913.514	1.551.446	367.152
Ana ortaklık payları		16.480.581	4.921.768	14.805.949	6.903.162
Pay başına kazanç	24	0,3169	0,0946	0,2847	0,1328
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		7.951	(5.476)	(5.866)	4.945
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farkları		9.513.267	3.957.032	3.894.994	3.487.164
DİĞER KAPSAMLI GELİR		9.521.218	3.951.556	3.889.128	3.492.109
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		30.024.656	10.786.838	20.246.523	10.762.423
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI					
Kontrol gücü olmayan paylar		3.468.157	1.358.814	4.656.700	2.475.357
Ana ortaklık payları		26.556.499	9.428.024	15.589.823	8.287.066

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2016	52.000.000	2.092.708	(14.790)	4.469.879	3.673.268	160.596.267	47.069.232	269.886.564	21.751.534	291.638.098
Transferler	-	-	-	451.587	-	46.617.645	(47.069.232)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(5.866)	-	3.894.994	-	14.805.949	18.695.077	1.551.446	20.246.523
30 Eylül 2016	52.000.000	2.092.708	(20.656)	4.921.466	7.568.262	207.213.912	14.805.949	288.581.641	23.302.980	311.884.621
1 Ocak 2017	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
Transferler	-	-	-	277.779	-	39.824.552	(40.102.331)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	7.951	-	9.513.267	-	16.480.581	26.001.799	4.022.857	30.024.656
30 Eylül 2017	52.000.000	2.092.708	(11.912)	5.199.245	21.166.759	240.208.707	16.480.581	337.136.088	26.351.555	363.487.643

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Not referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		4.278.872	21.276.852
Dönem karı		20.503.438	16.357.395
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		586.201	9.950.455
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.678.576	757.689
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22	(14.970)	(29.126)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	22	5.688.454	5.898.922
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		145.758	6.134
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	129.274	120.486
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	23	1.556.529	4.548.234
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	22	(3.300.094)	655.648
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		(5.297.326)	(2.007.532)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(16.810.767)	(5.010.846)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.977.389)	754.107
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(7.393.628)	(1.294.426)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(1.979.382)	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.881.528)	(4.751.348)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		9.610.026	(175.435)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(110.871)	(108.412)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		922.005	564.668
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		4.278.872	21.297.004
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(20.152)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.011.787)	15.361.152
Alınan temettüleri	22	-	525.128
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(1.965)	(240.736)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(4.009.822)	(3.344.163)
Diğer uzun vadeli varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	18.420.923
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(16.396.879)	(30.770.622)
Alınan faiz		14.970	31.877
Ödenen faiz		(6.927.709)	(4.423.833)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		31.384.120	13.240.746
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(40.868.260)	(39.619.412)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(16.129.794)	5.867.382
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(16.129.794)	5.867.382
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	20.050.022	8.673.645
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	3.920.228	14.541.027

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket’in ana hissedarı, Şirket hisselerinin %53,94’üne sahip olan Avni Çelik’tir. Şirket’in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 7’dir (31 Aralık 2016: 7).

30 Eylül 2017 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.

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 8’dir (31 Aralık 2016: 14).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposite Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 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.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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.

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

Grup’un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 8 Kasım 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 (“KGGK”) 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, KGGK 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/4,1924 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro/3,9966 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		
	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 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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup, cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 30 Eylül 2017 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.

a. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
- TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar" standardının kapsamıyla ilgili açıklık getirilmiştir. Bu değişiklik 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır.
- 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

b. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- 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 "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

- TFRS 16 "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar 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 kiralaayanlar 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 etkilenenlerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar 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 seçeneğini sağlayacaktır ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- 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 17 “Sigorta Sözleşmeleri”, 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- 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.
- TFRS Yorum 23 “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”, 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2017 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.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un konsolide finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem konsolide finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlaması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. Bu kapsamda, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda kısa vadeli stoklar altında sınıflandırılan Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi, Grup’un ilgili projeyi 2020 yılının 4. çeyreğinde tamamlayı planlamasına istinaden, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda uzun vadeli stoklar altında sınıflandırılmıştır.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ (azalışları)	Faaliyet karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (*)
Neckerman Areal	37.568.566	22.702.681	-	22.702.681	-	-
Deposite Outlet Center	10.606.210	9.046.328	-	9.046.328	-	4.005.294
Çelik Törün İş Merkezi	2.045.907	1.940.158	-	1.940.158	-	900
Çelik Özer İş Merkezi	1.016.855	962.468	-	962.468	-	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	789.725	741.203	-	741.203	-	3.628
Dağıtılmamış giderler	-	-	-	(8.989.663)	-	-
Toplam	52.027.263	35.392.838	-	26.403.175	-	4.009.822

30 Eylül 2016	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ (azalışları)	Faaliyet zararı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (*)
Neckerman Areal	28.603.518	15.884.677	-	15.884.677	-	-
Deposite Outlet Center	9.243.730	7.990.922	-	7.990.922	-	3.268.775
Çelik Törün İş Merkezi	1.568.678	1.469.058	-	1.469.058	-	29.411
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	862.560	835.397	-	835.397	-	-
Çelik Özer İş Merkezi	788.522	610.744	-	610.744	-	45.977
Dağıtılmamış bölümler	-	-	-	(5.899.527)	-	-
Toplam	41.067.008	26.790.798	-	20.891.271	-	3.344.163

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	35.623.106	4.303.952	(10.167.947)	29.759.111
Duran varlıklar	6.523.709	323.977.055	285.985.474	616.486.238
Toplam varlıklar	42.146.815	328.281.007	275.817.527	646.245.349
Kısa vadeli yükümlülükler	7.622.613	48.897.176	12.171.801	68.691.590
Uzun vadeli yükümlülükler	419	182.082.394	31.983.303	214.066.116
Özkaynaklar	6.265.697	97.301.436	259.920.510	363.487.643
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	6.265.697	97.301.436	233.568.955	337.136.088
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	26.351.555	26.351.555
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	13.888.729	328.281.006	304.075.614	646.245.349

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2017	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	14.490.033	37.568.566	(31.336)	52.027.263
Satışların maliyeti (-)	(1.768.540)	(14.865.885)	-	(16.634.425)
Brüt kar	12.721.493	22.702.681	(31.336)	35.392.838
Genel yönetim giderleri (-)	(4.138.867)	(4.245.717)	47.808	(8.336.776)
Pazarlama giderleri (-)	(34.789)	(257.877)	-	(292.666)
Diğer faaliyet gelirleri	1.076.059	-	1.446.464	2.522.523
Diğer faaliyet giderleri (-)	(3.060.154)	(503.630)	681.040	(2.882.744)
Esas faaliyet karı	6.563.742	17.695.457	2.143.976	26.403.175
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	6.563.742	17.695.457	2.143.976	26.403.175
Finansman gelirleri	3.478.965	-	(163.901)	3.315.064
Finansman giderleri (-)	(2.604.287)	(5.217.886)	163.901	(7.658.272)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	7.438.420	12.477.571	2.143.976	22.059.967
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(174.548)	(1.381.980)	(1)	(1.556.529)
Ertelenmiş vergi gideri	(174.548)	(1.381.980)	(1)	(1.556.529)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	7.263.872	11.095.591	2.143.975	20.503.438
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	4.022.857	4.022.857
Ana ortaklık payları	7.263.872	11.095.591	(1.878.882)	16.480.581
31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:				
31 Aralık 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	15.530.668	22.305.157	(182.426)	37.653.399
Duran varlıklar	290.780.712	286.716.613	(16.915.859)	560.581.466
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 yükümlükler ve özkaynak	306.311.380	309.021.770	(17.098.285)	598.234.865

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

1 Ocak - 30 Eylül 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	12.463.490	28.603.518	-	41.067.008
Satışların maliyeti (-)	(1.557.369)	(12.718.841)	-	(14.276.210)
Brüt kar	10.906.121	15.884.677	-	26.790.798
Genel yönetim giderleri (-)	(3.172.817)	(3.010.752)	-	(6.183.569)
Pazarlama giderleri (-)	(46.340)	(373.993)	-	(420.333)
Diğer faaliyet gelirleri	1.215.062	-	1.160.328	2.375.390
Diğer faaliyet giderleri (-)	(1.189.588)	(193.710)	(287.717)	(1.671.015)
Esas faaliyet karı	7.712.438	12.306.222	872.611	20.891.271
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	7.712.438	12.306.222	872.611	20.891.271
Finansman gelirleri	7.310.870	-	-	7.310.870
Finansman giderleri (-)	(2.733.847)	(4.562.665)	-	(7.296.512)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	12.289.461	7.743.557	872.611	20.905.629
Sürdürülen faaliyet vergi geliri / (gideri)	14.432	(4.562.665)	(1)	(4.548.234)
Ertelenmiş vergi geliri / (gideri)	14.432	(4.562.665)	(1)	(4.548.234)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	12.303.893	3.180.892	872.610	16.357.395
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	1.551.446	1.551.446
Ana ortaklık payları	12.303.893	3.180.892	(678.836)	14.805.949

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	43.062	28.959
Banka	3.877.166	20.021.063
- Vadesiz mevduat	3.877.166	20.021.063
	3.920.228	20.050.022

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	3.920.228	20.050.022
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	3.920.228	20.050.022

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

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	734.822	3.080.668	5.203.014	19.302.662
ABD Doları	1.845	6.554	3.076	10.825
İngiliz Sterlini	1.374	6.523	1.374	5.934
Riyal	1.783	1.689	1.786	1.676
Toplam		3.095.434		19.321.097

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avro	3.063.776	19.303.583
Türk Lirası	807.473	717.352
ABD Doları	5.917	128
Toplam	3.877.166	20.021.063

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri	15.954.096	12.654.002
Toplam	15.954.096	12.654.002

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

30 Eylül 2017	Hisse adeti	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Sinpaş GYO”)	21.854.926	23.864.424	15.954.096	(11.210.422)	3.300.094
Toplam	21.854.926	23.864.424	15.954.096	(11.210.422)	3.300.094

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

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

Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2017	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam		96.000		96.000

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	3.251.638	2.796.277
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	3.251.638	2.796.277
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	44.022.753	38.174.873
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	44.022.753	38.174.873
Uzun vadeli banka kredileri	162.708.142	159.357.068
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	162.708.142	159.357.068
Toplam finansal borçlanmalar	209.982.533	200.328.218

30 Eylül 2017	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,60	Avro	775.603	3.251.638
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5%+Libor	Avro	9.810.722	41.130.471
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,75%	Avro	689.887	2.892.282
Uzun vadeli banka kredileri	3,5%+Libor	Avro	33.409.091	140.064.272
Uzun vadeli banka kredileri	5,75%	Avro	5.401.171	22.643.870
Toplam banka kredileri				209.982.533

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıla kadar	47.274.391	40.971.150
1 - 2 yıl	45.816.602	35.412.682
2 - 5 yıl	116.891.540	106.238.045
5 yıl ve üzeri	-	17.706.341
Toplam	209.982.533	200.328.218

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	4.256.468	5.158.151
Alacak senetleri (*)	2.419.516	-
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	3.079.845	935.707
Alacak senetleri reeskontu (-)	(140.057)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.229.682)	(2.352.199)
Toplam	8.386.090	3.741.659

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 2.419.516 TL tutarındaki alacak senetlerinin tamamı Grup'un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	(2.352.199)	(2.253.040)
Konusu kalmayan karşılıklar	1.238.795	121.822
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(116.278)	(76.909)
30 Eylül	(1.229.682)	(2.208.127)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
3-6 ay arası	(491.873)	(940.880)
6 aydan daha uzun	(737.809)	(1.411.319)
	(1.229.682)	(2.352.199)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alacak senetleri	5.219.606	-
Alacak senetleri reeskontu (-)	(1.002.926)	-
Toplam	4.216.680	-

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 5.219.606 TL tutarındaki alacak senetlerinin tamamı Grup’un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi’ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	5.475.408	10.037.307
Borç senetleri	460.875	1.156.880
Borç senetleri reeskontu (-)	(14.126)	-
Diğer borçlar	3.097.920	5.219.518
Toplam	9.020.077	16.413.705

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	423.353	423.353
Diğer çeşitli alacaklar	14.766	11.029
Toplam	438.119	434.382

Diğer kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	2.473.222	-
Diğer çeşitli borçlar	5.030.880	4.451.880
Toplam	7.504.102	4.451.880

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	544.591	602.134
Diğer çeşitli borçlar	3.773.160	6.677.820
Toplam	4.317.751	7.279.954

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları	883.125	576.066
Gelecek aylara ait giderler	37.673	164.622
Toplam	920.798	740.688

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları (*)	16.918.820	8.217.402
Toplam	16.918.820	8.217.402

(*) 16.918.820 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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	588.936.355	547.677.533
Toplam	588.936.355	547.677.533

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2017
Neckermann Areal	286.404.280	-	37.249.000	-	-	323.653.280
Deposite Outlet Center	179.257.009	1.009.708	-	-	-	180.266.717
Çelik & Törün İş Merkezi	31.866.922	900	-	-	-	31.867.822
Çelik & Özer İş Merkezi	24.784.022	-	-	-	-	24.784.022
Deposite Sosyal Tesisleri	12.551.700	2.995.586	-	-	-	15.547.286
Çelik & Tüzün İş Merkezi	12.813.600	3.628	-	-	-	12.817.228
	547.677.533	4.009.822	37.249.000	-	-	588.936.355

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - STOKLAR

Uzun vadeli stoklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	5.819.184	3.839.802
	5.819.184	3.839.802

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	987.640	987.640	957.490	957.490
Teminat senetleri TL	905.813	905.813	905.813	905.813
Teminat çekleri TL	122.750	122.750	122.750	122.750
Teminat mektupları USD	15.200	53.992	15.200	53.492
		2.070.195		2.039.545

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	73.808.800	66.362.999
1-5 yıl	457.536.880	338.966.538
5 yıl ve üzeri	179.615.215	158.943.442
Toplam	710.960.895	564.272.979

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Grup'un 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.500	3.500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.500	3.500

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0,001'dir (31 Aralık 2016: %0,001).

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Personele borçlar	49.960	58.386
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	33.051	30.074
Toplam	83.011	88.460

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	112.242	68.372
Toplam	112.242	68.372

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Diğer kısa vadeli karşılıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Gider tahakkukları (*)	900.917	1.457.327
Toplam	900.917	1.457.327

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 900.917 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup’un portföyünde bulunan Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (31 Aralık 2016: 1.457.327 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’ıncı 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 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir. Grup’un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 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, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İskonto oranı	%4,25	%3,97
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,14	%85,71

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	77.557	62.171
Hizmet maliyeti	20.498	15.011
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(7.951)	5.866
Faiz maliyeti	8.143	5.367
Ödenen tazminatlar	-	(18.327)
30 Eylül	98.247	70.088

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları	18.319	25.829
Gelecek aylara ait gelirler	671	3.599
Toplam	18.990	29.428

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları (*)	9.620.464	-
Toplam	9.620.464	-

(*) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 9.620.464 TL tutarındaki alınan sipariş avanslarının tamamı Grup'un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozitolar	2.717.035	1.697.948
Ödenecek vergi ve harçlar	1.060.825	523.274
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	197.871
Toplam	3.777.860	2.419.093

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Personel ve iş avansları	102.358	4.366
İndirilecek Katma Değer Vergisi ("KDV")	34.897	22.283
Toplam	137.255	26.649

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	28.051.259	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	6,42	3.337.679	12,43	6.467.165
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
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.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 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.

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.075	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.587
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	-
Toplam	5.199.245	4.921.466

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 30 Eylül 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 11.912 TL (30 Eylül 2016: 20.656 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 muhasebelemiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri				
Neckerman Areal	37.568.566	13.222.490	28.603.518	9.489.327
Deposite Outlet Center	10.606.210	3.580.411	9.243.730	3.439.005
Çelik Törün İş Merkezi	2.045.907	692.294	1.568.678	328.952
Çelik Özer İş Merkezi	1.016.855	361.018	788.522	175.824
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	789.725	318.744	862.560	210.166
	52.027.263	18.174.957	41.067.008	13.643.274
Kira maliyeti				
Neckerman Areal	(14.865.885)	(4.763.132)	(12.718.841)	(4.484.070)
Deposite Outlet Center	(1.559.882)	(729.050)	(1.252.808)	(387.447)
Çelik Törün İş Merkezi	(105.749)	(5.751)	(99.620)	(20.675)
Çelik Özer İş Merkezi	(54.387)	(7.154)	(177.778)	(19.870)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(48.522)	(8.076)	(27.163)	(2.226)
	(16.634.425)	(5.513.163)	(14.276.210)	(4.914.288)
Brüt kar	35.392.838	12.661.794	26.790.798	8.728.986

NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	30 Eylül 2017	30 Eylül 2017	30 Eylül 2016	30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(2.834.529)	(1.023.396)	(2.544.937)	(841.088)
Bağış ve yardım giderleri (*)	(1.966.900)	(150.000)	(1.200.451)	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.669.275)	(499.205)	(788.574)	(367.301)
Kira giderleri	(434.271)	(132.504)	(355.087)	(104.795)
Amortisman ve itfa giderleri	(129.274)	(50.025)	(120.486)	(56.270)
Bakım ve onarım giderleri	(89.812)	(41.496)	(75.451)	(22.469)
Vergi, resim ve harç giderleri	(20.064)	(9.221)	(15.918)	(3.891)
Diğer	(1.192.651)	(409.979)	(1.082.665)	(263.195)
	(8.336.776)	(2.315.826)	(6.183.569)	(1.659.009)

(*) Grup'un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 1.966.900 TL tutarındaki bağış ve yardım giderlerinden 1.386.900 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri Somuncu Baba Vakfı'na, 450.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri Boğaziçi Vakfı'na, 80.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri Beylikdüzü Polis Hizmetlerini Geliştirme ve Destekleme Derneği'ne kalan 50.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri ise Beylikdüzü Voleybol İhtisas Kulübü'ne yapılan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 19 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(292.666)	(139.683)	(381.525)	(136.730)
Personel giderleri	-	-	(38.808)	-
	(292.666)	(139.683)	(420.333)	(136.730)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira maliyeti	(16.634.425)	(5.513.163)	(14.276.210)	(4.914.288)
Personel giderleri	(2.834.529)	(1.023.396)	(2.583.745)	(841.088)
Bağış ve yardım giderleri	(1.966.900)	(150.000)	(1.200.451)	-
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(1.669.275)	(499.205)	(788.574)	(367.301)
Reklam giderleri	(292.666)	(139.683)	(381.525)	(136.730)
Kira giderleri	(434.271)	(132.504)	(355.087)	(104.795)
Amortisman ve itfa giderleri	(129.274)	(50.025)	(120.486)	(56.270)
Bakım ve onarım giderleri	(89.812)	(41.496)	(75.451)	(22.469)
Vergi, resim ve harç giderleri	(20.064)	(9.221)	(15.918)	(3.891)
Diğer	(1.192.651)	(409.979)	(1.082.665)	(263.195)
	(25.263.867)	(7.968.672)	(20.880.112)	(6.710.027)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	34.707	1.312	253.415	11.204
Kur farkı geliri	-	-	266.867	197.548
Reeskont faiz gelirleri	14.126	14.126	49.434	23.134
Diğer olağan gelir ve karlar	2.473.690	890.247	1.805.674	1.183.105
Toplam	2.522.523	905.685	2.375.390	1.414.991

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Reeskont faiz giderleri	(1.142.983)	(1.142.983)	(20.018)	(93)
Kur farkı gideri	(503.996)	(51.079)	(682.184)	(569.712)
Karşılık giderleri	(139.117)	(6.586)	(223.415)	(10.197)
Diğer giderler	(1.096.648)	(515.900)	(745.398)	62.641
Toplam	(2.882.744)	(1.716.548)	(1.671.015)	(517.361)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansal gelirler				
Hisse senedi değerlendirme karları	3.300.094	655.648	-	(2.302.509)
Faiz gelirleri	14.970	142	29.126	7.866
Hisse senedi satış karları	-	-	6.756.616	6.756.616
Finansal varlık temettü geliri	-	-	525.128	-
Kur farkı gelirleri	-	-	-	(230.390)
	3.315.064	655.790	7.310.870	4.231.583
Finansal giderler				
Faiz giderleri	(5.688.454)	(2.008.436)	(5.898.922)	(2.035.340)
Kur farkı giderleri, net	(1.923.623)	(1.519.130)	(657.482)	(547.783)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	-	(655.648)	(655.648)
Diğer	(46.195)	(17.267)	(84.460)	(18.487)
	(7.658.272)	(3.544.833)	(7.296.512)	(3.257.258)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	2.525	5.997
Toplam	2.525	5.997

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	14.694.349	13.626.776	4.702.192	4.360.568
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları (Deks Yatırım)	113.100	985.840	22.620	197.168
Ertelenen vergi varlığı	14.807.449	14.612.616	4.724.812	4.557.736
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(131.324.080)	(114.120.167)	(42.023.704)	(36.518.451)
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(131.324.080)	(114.120.167)	(42.023.704)	(36.518.451)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net	(116.516.631)	(99.507.551)	(37.298.892)	(31.960.715)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016		
1 Ocak	(31.960.715)	(20.303.434)		
Yabancı para çevrim farkı	(3.781.648)	474.269		
Ertelenen vergi gideri	(1.556.529)	(4.548.234)		
30 Eylül	(37.298.892)	(24.377.399)		
	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Ertelenmiş vergi gideri	(1.556.529)	328.903	(4.548.234)	(1.534.888)
	(1.556.529)	328.903	(4.548.234)	(1.534.888)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Net dönem karı	16.480.581	4.921.768	14.805.949	6.903.162
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,3169	0,0946	0,2847	0,1328

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	3.051.339	915.266
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S. Yapı Kooperatifi	28.506	20.441
Toplam	3.079.845	935.707

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Sinpaş Yapı	1.974.036	628.783
Avni Çelik (**)	1.904.062	4.398.589
Ayşe Sibel Çelik (**)	1.375.905	1.363.161
Bilgiç Ertürk	182.686	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	28.243	28.848
Sinpaş Holding A.Ş. ("Sinpaş Holding")	10.476	17.926
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.600.000
Toplam	5.475.408	10.037.307

(**) 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 Tesisleri'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 Tesisleri 17 Ekim 2014 tarihinde Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Avni Çelik (*)	1.171.147	-
Hüseyin Altaş (*)	802.342	-
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	347.969	-
Ahmet Çelik (*)	151.764	-
Toplam	2.473.222	-

(*) 24 Ağustos 2017 tarihli 2017 Yılı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Deks Yatırım sermayesinin 6.800.000 TL artışla 6.250.000 TL'den toplam 13.050.000 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili sermaye arttırım kararına istinaden ortaklar tarafından yapılan sermaye ödemesi avanslarından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Mülk Gayrimenkul	14.484.689	5.225.704	5.344.632	5.344.632
Sinpaş Yapı	147	-	8.536	-
Toplam	14.484.836	5.225.704	5.353.168	5.344.632

İlişkili taraflardan alımlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Mülk Gayrimenkul	1.298.685	355.009	855.724	358.269
Sinpaş Yapı	368.409	116.864	344.951	109.351
Sinpaş Holding	41.476	18.210	90.724	30.525
Ercivelek Avukatlık Bürosu	25.000	-	36.150	-
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	25.000	4.756	-	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	18.264	18.264	-	-
Sinpaş GYO	4.000	-	2.213	-
Toplam	1.780.834	513.103	1.329.762	498.145

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Üst yönetime sağlanan faydalar	486.800	141.600	530.500	197.500
Toplam	486.800	141.600	530.500	197.500

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Döviz kuru riski

Grup, çok sayıda para birimi ile yaptığı operasyonları nedeniyle döviz kuru riskine maruz kalmaktadır. Bu riskin yönetiminde ana prensip, kur dalgalanmalarından en az etkilenecek şekilde, diğer bir deyişle 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 30 Eylül 2017 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	734.822	1.845	3.087.221
Ticari alacaklar	4.163	-	17.453
Diğer	1.224.875	-	5.135.166
Toplam varlıklar	1.963.860	1.845	8.239.840
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(11.276.212)	-	(47.274.391)
Ticari borçlar	-	(897.680)	(3.188.649)
Diğer borçlar	(1.200.000)	-	(5.030.880)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(38.810.262)	-	(162.708.142)
Diğer borçlar	(900.000)	(36.850)	(3.904.055)
Toplam yükümlülükler	(52.186.474)	(934.530)	(222.106.117)
Net bilanço pozisyonu	(50.222.614)	(932.685)	(213.866.277)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(210.553.287)
ABD Doları karşısında	(3.312.990)
Net yabancı para pozisyonu	(213.866.277)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	5.203.014	3.076	19.313.487
Ticari alacaklar	3.196	-	11.857
Toplam varlıklar	5.206.210	3.076	19.325.344
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)	(198.039.502)
Avro karşısında			(192.146.352)
ABD Doları karşısında			(5.893.150)
Net yabancı para pozisyonu			(198.039.502)

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.

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2017	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	(331.299)	331.299	(331.299)	331.299
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(331.299)	331.299	(331.299)	331.299
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(21.055.329)	21.055.329	(21.055.329)	21.055.329
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(21.055.329)	21.055.329	(21.055.329)	21.055.329

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

NOT 27 - 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 gözlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

30 Eylül 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	15.954.096	96.000	-	16.050.096
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	249.735.789	339.200.566	588.936.355
Toplam	15.954.096	249.831.789	339.200.566	604.986.451
31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	12.654.002	96.000	-	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

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 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24 Ağustos 2017 tarihli 2017 Yılı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında Deks Yatırım sermayesinin 6.800.000 TL artışla 6.250.000 TL’den toplam 13.050.000 TL’ye çıkarılmasına karar verilmiştir. Sermaye arttırımına ilişkin Genel Kurul tescil süreci devam etmektedir.

NOT 29 - DÖNEME AİT ÖNEMLİ OLAYLAR VE İŞLEMLER

Bulunmamaktadır.

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2017 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	16.852.692	13.408.266
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a)	271.102.259	265.113.055
C İştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	18.244.400	15.202.400
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	5.135.166	-
Diğer varlıklar		27.788.313	10.516.352
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a Tebliğ Md.31	339.122.830	304.240.073
E Finansal borçlar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	28.787.789	2.796.277
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	284.569.574	277.229.381
Diğer kaynaklar		25.765.467	24.214.415
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 3/(k)	339.122.830	304.240.073
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)	898.596	754.264
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	3.500
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 30 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%79,94	%87,14	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%10,35	%9,40	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	%10,12	%1,01	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)	%0,26	%0,25	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10

.....