

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

**1 OCAK - 31 MART 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	25.119.586	37.653.399	
Nakit ve nakit benzerleri	4	5.786.401	20.050.022
Finansal yatırımlar	5	13.112.956	12.654.002
Ticari alacaklar	7	4.894.370	3.741.659
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25	1.687.686	935.707
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	3.206.684	2.805.952
Diğer alacaklar	8	439.269	434.382
Peşin ödenmiş giderler	9	803.113	740.688
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23	54	5.997
Diğer dönen varlıklar	16	83.423	26.649
Duran varlıklar	583.667.582	560.581.466	
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	3.894.936	3.839.802
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	563.608.529	547.677.533
Maddi duran varlıklar		465.622	515.017
Maddi olmayan duran varlıklar		36.208	38.543
Peşin ödenmiş giderler	9	15.369.119	8.217.402
Ertelenmiş vergi varlığı	23	197.168	197.169
Toplam varlıklar	608.787.168	598.234.865	

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

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

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

Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 31 Mart 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016	
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	61.350.158	65.899.415	
Kısa vadeli borçlanmalar	6	2.973.995	2.796.277
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	38.911.244	38.174.873
Ticari borçlar	7	10.124.980	16.413.705
- <i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7,25	6.407.107	10.037.307
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	3.717.873	6.376.398
Diğer borçlar	8	4.689.960	4.451.880
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	44.778	88.460
Kısa vadeli karşılıklar	14	1.063.727	1.525.699
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	14	88.473	68.372
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	975.254	1.457.327
Ertelenmiş gelirler	15	728.459	29.428
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	2.813.015	2.419.093
Uzun vadeli yükümlülükler	205.712.818	198.872.463	
Uzun vadeli borçlanmalar	6	164.392.505	159.357.068
Diğer borçlar	8	6.463.157	7.279.954
Uzun vadeli karşılıklar	14	81.733	77.557
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	81.733	77.557
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	34.775.423	32.157.884
Özkaynaklar	341.724.192	333.462.987	
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	318.431.919	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/(giderler)		4.602	(19.863)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)</i>	17	4.602	(19.863)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		15.325.665	11.653.492
- <i>Yabancı para çevrim farkları</i>		15.325.665	11.653.492
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	4.921.466	4.921.466
Geçmiş yıl karları		240.486.486	200.384.155
Net dönem karı		3.600.992	40.102.331
Kontrol gücü olmayan paylar		23.292.273	22.328.698
Toplam kaynaklar	608.787.168	598.234.865	

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 VE 2016 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Not referansları	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2016
Hasılat	18	16.446.059	13.071.527
Satışların maliyeti (-)	18	(5.165.134)	(4.605.015)
BRÜT KAR		11.280.925	8.466.512
Genel yönetim giderleri (-)	19	(3.781.626)	(2.077.740)
Pazarlama giderleri (-)	19	(110.159)	(158.034)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	234.131	340.625
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(756.438)	(439.754)
ESAS FAALİYET KARI		6.866.833	6.131.609
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		6.866.833	6.131.609
Finansman gelirleri	22	561.465	669.586
Finansman giderleri (-)	22	(1.960.311)	(2.309.056)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		5.467.987	4.492.139
Ertelenmiş vergi gideri	23	(903.420)	(1.529.060)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		4.564.567	2.963.079
DÖNEM KARI		4.564.567	2.963.079
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		963.575	408.084
Ana ortaklık payları		3.600.992	2.554.995
Pay başına kazanç	24	0,0692	0,0491
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		24.465	(14.311)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları		3.672.173	1.378.698
DİĞER KAPSAMLI GELİR		3.696.638	1.364.387
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		8.261.205	4.327.466
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI			
Kontrol gücü olmayan paylar		963.575	932.829
Ana ortaklık payları		7.297.630	3.394.637

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıllar karı	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2016	52.000.000	2.092.708	(14.790)	4.469.879	3.673.268	160.596.267	47.069.232	269.886.564	21.751.533	291.638.097
Transferler	-	-	-	-	-	47.069.232	(47.069.232)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(14.311)	-	1.378.698	-	2.554.995	3.919.382	408.084	4.327.466
31 Mart 2016	52.000.000	2.092.708	(29.101)	4.469.879	5.051.966	207.665.499	2.554.995	273.805.946	22.159.617	295.965.563
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	-	-	-	-	-	40.102.331	(40.102.331)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	24.465	-	3.672.173	-	3.600.992	7.297.630	963.575	8.261.205
31 Mart 2017	52.000.000	2.092.708	4.602	4.921.466	15.325.665	240.486.486	3.600.992	318.431.919	23.292.273	341.724.192

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA ARA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017	Sınırlı incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(8.788.324)	1.328.213
Dönem karı/(zararı)	4.564.567	2.963.079
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	1.440.282	(430.561)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(18.158)	(628.100)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22 (298)	(32.887)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	22 1.960.311	2.064.700
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	39.501	25.869
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19 74.976	30.684
Yabancı para çevrim farkı ile ilgili düzeltmeler	(1.045.406)	(3.624.125)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	903.420	1.529.060
Hisse senedi değer atışı/azalışları ile ilgili düzeltmeler	22 (458.954)	218.549
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	(15.110)	(14.311)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(14.793.173)	(1.181.672)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(55.718)	615.103
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(725.774)	33.144
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(55.134)	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(1.152.711)	542.795
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(6.288.725)	(1.157.972)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(7.214.142)	(1.396.659)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	699.031	181.917
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	(8.788.324)	1.350.846
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	- (22.633)	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(614.516)	(965.946)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	(2.246)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (614.516)	(963.700)
Diğer uzun vadeli varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	-	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(4.860.781)	1.205
Alınan faiz	298	35.638
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	15.484.003	2.030.267
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(18.700.968)	(350.687)
Ödenen faizler	(1.644.114)	(1.714.013)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(14.263.621)	363.472
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(14.263.621)	363.472
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5 20.050.022	8.673.645
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5 5.786.401	9.037.117

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 %47,93’üne sahip olan Avni Çelik’tir. Şirket’in hakim ortakları Avni Çelik ve Çelik ailesidir.

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

31 Mart 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.

31 Mart 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.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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.

31 MART 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/TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

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

Grup’un 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş özet konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun özet 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/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK’nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı Kararı uyarınca, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK Tebliğ hükümlerine uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren, 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/3,9083 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro/3,9328 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

31 Mart 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

31 Mart 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:

	31 Mart 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.

31 MART 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 31 Mart 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.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, “Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, “Finansal araçlar: Açıklamalar”, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TFRS 11, “Müşterek anlaşmalar”daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaı, kauçuk ağacı, palmiye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (Devamı):

- TMS 27, "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10, "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 7, 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmaktadır.
- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 9, 'Finansal araçlar'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve 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 etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. IFRS 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. UFRS 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 UFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak UFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı):

- 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.
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - TFRS 1, ‘Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması’, TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TFRS 12 ‘Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar’, standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - TMS 28 ‘İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’, 1 Ocak 2018’den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS Yorum 22, ‘Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri’, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

31 Mart 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 Beylikdüzü Yakuplu Projesi, Grup'un ilgili projeyi 2020 yılının 4. çeyreğinde tamamlayı planlamasına istinaden, 31 Mart 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.

31 Mart 2017 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	11.857.060	6.934.960	-	6.934.960	-	-
Deposit Outlet Center	3.318.493	3.101.839	-	3.101.839	-	650.152
Çelik Törün İş Merkezi	687.232	679.109	-	679.109	-	-
Çelik Özer İş Merkezi	324.790	308.632	-	308.632	-	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	258.484	256.385	-	256.385	-	-
Dağıtılmamış giderler	-	-	-	(4.414.092)	-	-
Toplam	16.446.059	11.280.925	-	6.866.833	-	650.152

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

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

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	9.061.633	4.998.460	-	4.998.460	-	-
Deposite Outlet Center	2.764.241	2.382.851	-	2.382.851	-	931.306
Çelik Özer İş Merkezi	306.613	165.791	-	165.791	-	12.825
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	328.386	325.289	-	325.289	-	1.314
Çelik Törün İş Merkezi	610.654	594.121	-	594.121	-	18.255
Dağıtılmamış giderler	-	-	-	(2.334.903)	-	-
Toplam	13.071.527	8.466.512	-	6.131.609	-	963.700

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

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Grup’un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2017	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	20.692.707	4.617.641	(190.762)	25.119.586
Duran varlıklar	2.103.373	301.971.122	279.593.087	583.667.582
Toplam varlıklar	22.796.080	306.588.763	279.402.325	608.787.168
Kısa vadeli yükümlülükler	515.010	8.355.819	52.479.329	61.350.158
Uzun vadeli yükümlülükler	419	220.564.650	(14.852.251)	205.712.818
Özkaynaklar	3.743.083	77.668.295	260.312.814	341.724.192
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	3.743.083	77.668.295	237.020.541	318.431.919
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	23.292.273	23.292.273
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	4.258.512	306.588.764	297.939.892	608.787.168

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 - 31 Mart 2017	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	4.599.524	11.857.060	(10.525)	16.446.059
Satışların maliyeti (-)	(243.034)	(4.922.100)	-	(5.165.134)
Brüt kar	4.356.490	6.934.960	(10.525)	11.280.925
Genel yönetim giderleri (-)	(2.297.510)	(1.495.194)	11.078	(3.781.626)
Pazarlama giderleri (-)	(4.000)	(106.159)	-	(110.159)
Diğer faaliyet gelirleri	197.716	-	36.415	234.131
Diğer faaliyet giderleri (-)	(1.032.686)	(2)	276.250	(756.438)
Esas faaliyet karı	1.220.010	5.333.605	313.218	6.866.833
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	1.220.010	5.333.605	313.218	6.866.833
Finansman gelirleri	561.465	-	-	561.465
Finansman giderleri (-)	(108.351)	(1.851.960)	-	(1.960.311)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	1.673.124	3.481.645	313.218	5.467.987
Sürdürülen faaliyet vergi gideri	-	(903.419)	(1)	(903.420)
Ertelenmiş vergi gideri	-	(903.419)	(1)	(903.420)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	1.673.124	2.578.226	313.217	4.564.567
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	963.575	963.575
Ana ortaklık payları	1.673.124	2.578.226	(650.358)	3.600.992

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 yükümlülükler ve özkaynak	306.311.380	309.021.770	(17.098.285)	598.234.865

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 - 31 Mart 2016	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	4.009.894	9.061.633	-	13.071.527
Satışların maliyeti (-)	(541.842)	(4.063.173)	-	(4.605.015)
Brüt kar	3.468.052	4.998.460	-	8.466.512
Genel yönetim giderleri (-)	(1.151.591)	(926.149)	-	(2.077.740)
Pazarlama giderleri (-)	(32.463)	(125.571)	-	(158.034)
Diğer faaliyet gelirleri	340.625	-	-	340.625
Diğer faaliyet giderleri (-)	(435.630)	(4.124)	-	(439.754)
Esas faaliyet karı	2.188.993	3.942.616	-	6.131.609
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	2.188.993	3.942.616	-	6.131.609
Finansman gelirleri	648.669	-	20.917	669.586
Finansman giderleri (-)	(769.193)	(1.539.863)	-	(2.309.056)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	2.068.469	2.402.753	20.917	4.492.139
Sürdürülen faaliyet vergi gelir / (gideri)	10.802	(1.539.862)	-	(1.529.060)
Ertelenmiş vergi (gelir)/gideri	10.802	(1.539.862)	-	(1.529.060)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	2.079.271	862.891	20.917	2.963.079
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	408.084	408.084
Ana ortaklık payları	2.079.271	862.891	(387.167)	2.554.995

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kasa	42.774	28.959
Banka	5.743.627	20.021.063
- Vadesiz mevduat	5.743.627	20.021.063
	5.786.401	20.050.022

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	5.786.401	20.050.022
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	5.786.401	20.050.022

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

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	1.302.997	5.092.503	5.203.014	19.302.662
ABD Doları	2.464	8.966	3.076	10.825
İngiliz Sterlini	1.374	6.206	1.374	5.934
Riyal	1.786	1.733	1.786	1.676
Toplam		5.109.408		19.321.097

Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Avro	5.071.928	19.303.583
Türk Lirası	663.385	717.352
ABD Doları	8.314	128
Toplam	5.743.627	20.021.063

Vadeli Mevduat

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Hisse senetleri	13.112.956	12.654.002
Toplam	13.112.956	12.654.002

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

31 Mart 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	13.112.956	(11.210.422)	458.954
Toplam	21.854.926	23.864.424	13.112.956	(11.210.422)	458.954

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 Yatırı Ortaklığı A.Ş. (“Sinpaş GYO”)	21.854.926	23.864.424	12.654.002	(10.532.919)	(677.503)
Toplam	21.854.926	23.864.424	12.654.002	(10.532.919)	(677.503)

Gerçeğe uygun değer 31 Mart 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

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 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 ölçülememiştir 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.

31 MART 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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	2.973.995	2.796.277
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	2.973.995	2.796.277
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	38.911.244	38.174.873
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	38.911.244	38.174.873
Uzun vadeli banka kredileri	164.392.505	159.357.068
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	164.392.505	159.357.068
Toplam finansal borçlanmalar	206.277.744	200.328.218

31 Mart 2017	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,60	Avro	760.943	2.973.995
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	9.825.276	38.400.126
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,75	Avro	87.835	343.286
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,75	Avro	42.942	167.832
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	38.181.818	149.226.001
Uzun vadeli banka kredileri	5,75	Avro	1.423.404	5.563.088
Uzun vadeli banka kredileri	5,75	Avro	2.457.185	9.603.416
Toplam banka kredileri				206.277.744

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.

31 MART 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)

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıla kadar	41.885.239	40.971.150
1 - 2 yıl	40.682.521	35.412.682
2 - 5 yıl	123.709.984	106.238.045
5 yıl ve üzeri	-	17.706.341
Toplam	206.277.744	200.328.218

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ticari alacaklar	5.558.883	5.158.151
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	1.687.686	935.707
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.352.199)	(2.352.199)
Toplam	4.894.370	3.741.659

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Dönem başı bakiyesi	(2.352.199)	(2.253.040)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	44.344
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	(99.694)
	(2.352.199)	(2.308.390)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
3-6 ay arası	(823.270)	(940.880)
6 aydan daha uzun	(1.528.929)	(1.411.319)
	(2.352.199)	(2.352.199)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	6.407.107	10.037.307
Borç senetleri	320.000	1.156.880
Diğer borçlar	3.397.873	5.219.518
Toplam	10.124.980	16.413.705

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen depozito ve teminatlar	423.353	423.353
Diğer çeşitli alacaklar	15.916	11.029
Toplam	439.269	434.382

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Diğer çeşitli borçlar	4.689.960	4.451.880
Toplam	4.689.960	4.451.880

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozito ve teminatlar	600.707	602.134
Diğer çeşitli borçlar	5.862.450	6.677.820
Toplam	6.463.157	7.279.954

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları	676.824	576.066
Gelecek aylara ait giderler	126.289	164.622
Toplam	803.113	740.688

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen sipariş avansları (*)	15.369.119	8.217.402
Toplam	15.369.119	8.217.402

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	563.608.529	547.677.533
Toplam	563.608.529	547.677.533

31 Mart 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	31 Mart 2017
Neckermann Areal	286.404.280	-	15.316.480	(35.636)	-	301.685.124
Deposit Outlet Center	179.257.009	322.369	-	-	-	179.579.378
Çelik&Törün İş Merkezi	31.866.922	-	-	-	-	31.866.922
Çelik&Özer İş Merkezi	24.784.022	-	-	-	-	24.784.022
Deposit Sosyal Tesisleri	12.551.700	327.783	-	-	-	12.879.483
Çelik&Tüzün İş Merkezi	12.813.600	-	-	-	-	12.813.600
Toplam	547.677.533	650.152	15.316.480	(35.636)	-	563.608.529

	1 Ocak 2016	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2016
Neckermann Areal	233.871.360	-	2.244.800	-	-	236.116.160
Deposit Outlet Center	162.604.719	86.103	-	-	-	162.690.822
Çelik&Törün İş Merkezi	29.643.648	18.255	-	-	-	29.661.903
Çelik&Özer İş Merkezi	20.798.904	12.825	-	-	-	20.811.729
Deposit Sosyal Tesisleri	11.477.601	845.203	-	-	-	12.322.804
Çelik&Tüzün İş Merkezi	11.596.308	1.314	-	(1.314)	-	11.596.308
Toplam	469.992.540	963.700	2.244.800	(1.314)	-	473.199.726

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Beylikdüzü Yakuplu Projesi (*)	3.894.936	3.839.802
	3.894.936	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. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda kısa vadeli stoklar altında sınıflandırılan proje, Şirket'in ilgili projeyi 2020 yılının 4. çeyreğinde tamamlayı planlamasına istinaden, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda uzun vadeli stoklar altında sınıflandırılmıştır.

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	31 Mart 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	55.307	15.200	53.492
	2.071.510		2.039.545	

31 Mart 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:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
1 yıldan kısa	64.582.859	66.362.999
1-5 yıl	342.518.377	338.966.538
5 yıl ve üzeri	167.443.502	158.943.442
Toplam	574.544.738	564.272.979

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

	31 Mart 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

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Personele borçlar	28.960	58.386
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	15.818	30.074
Toplam	44.778	88.460

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmayan izin karşılıkları	88.473	68.372
Toplam	88.473	68.372

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Gider tahakkukları (*)	975.254	1.457.327
Toplam	975.254	1.457.327

(*) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 975.254 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı 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'ncü Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.426 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İskonto oranı	%4,25	%3,97
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%100,00	%85,71

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	77.557	62.171
Faiz maliyeti	8.144	1.587
Hizmet maliyeti	20.497	3.625
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(24.465)	14.311
Ödenen tazminatlar	-	(22.633)
31 Mart	81.733	59.061

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan sipariş avansları	725.829	25.829
Gelecek aylara ait gelirler	2.630	3.599
Toplam	728.459	29.428

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan depozitolar	2.216.227	1.697.948
Ödenecek vergi ve harçlar	596.788	523.274
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	197.871
Toplam	2.813.015	2.419.093

NOT 16 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Personel ve iş avansları	58.814	4.366
Devreden KDV	24.609	22.283
Toplam	83.423	26.649

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

Ödenmiş sermaye

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup’un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	47,93	24.921.773	47,93	24.921.773
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Nuran Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	1,02	529.350	1,02	529.350
Diğer	12,43	6.467.165	12,43	6.467.165
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	31 Mart 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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 (Devamı)

	31 Mart 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	260.076	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	451.587
Toplam	4.921.466	4.921.466

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Mart 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 4.602 TL (31 Aralık 2016: 19.863 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kazançlarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

Kar dağıtımı

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	11.857.060	9.061.633
Deposite Outlet Center	3.318.493	2.696.153
Çelik Törün İş Merkezi	687.232	610.654
Çelik Özer İş Merkezi	324.790	306.613
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	258.484	328.386
Diğer satış gelirleri	-	68.088
	16.446.059	13.071.527
Kira maliyeti		
Neckerman Areal	(4.922.100)	(4.063.173)
Deposite Outlet Center	(216.654)	(381.390)
Çelik Özer İş Merkezi	(16.158)	(140.822)
Çelik Törün İş Merkezi	(8.123)	(16.533)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(2.099)	(3.097)
	(5.165.134)	(4.605.015)
Brüt kar	11.280.925	8.466.512

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

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Genel yönetim giderleri		
Bağış ve yardım giderleri (*)	(1.586.900)	(507.000)
Personel giderleri	(902.693)	(828.341)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(596.089)	(138.295)
Kira giderleri	(138.709)	(97.363)
Amortisman ve itfa giderleri	(74.976)	(30.684)
Bakım ve onarım giderleri	(32.733)	(30.591)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.262)	(4.881)
Diğer	(445.264)	(440.585)
Toplam	(3.781.626)	(2.077.740)

(*) Grup'un 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 1.386.900 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri Somuncu Baba Vakfı'na, 150.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri Boğaziçi Vakfı'na, kalan 50.000 TL tutarındaki bağış ve yardım giderleri ise Beylikdüzü Voleybol İhtisas Kulübü'ne yapılan bağış ve yardımlardan oluşmaktadır.

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam giderleri	(110.159)	(129.103)
Personel giderleri	-	(28.931)
Toplam	(110.159)	(158.034)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Kira maliyeti	(5.165.134)	(4.605.015)
Bağış ve yardım giderleri	(1.586.900)	(507.000)
Personel giderleri	(902.693)	(857.272)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(596.089)	(138.295)
Kira giderleri	(138.709)	(97.363)
Reklam giderleri	(110.159)	(129.103)
Amortisman ve itfa giderleri	(74.976)	(30.684)
Bakım ve onarım giderleri	(32.733)	(30.591)
Vergi, resim ve harç giderleri	(4.262)	(4.881)
Diğer	(445.264)	(440.585)
Toplam	(9.056.919)	(6.840.789)

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	-	39.859
Konusu kalmayan karşılıklar	-	44.344
Reeskont faiz gelirleri	-	17.065
Diğer	234.131	239.357
Toplam	234.131	340.625

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Kur farkı gideri	(685.258)	-
Karşılık giderleri	(9.242)	(99.694)
Reeskont faiz giderleri	-	(9.236)
Diğer	(61.938)	(330.824)
Toplam	(756.438)	(439.754)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Finansal gelirler		
Hisse senedi değerlendirme karları (Not 5)	458.954	-
Kur farkı gelirleri	102.213	636.699
Faiz gelirleri	298	32.887
Toplam	561.465	669.586
Finansal giderler		
Faiz giderleri	(1.960.311)	(2.064.700)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	(218.549)
Diğer	-	(25.807)
Toplam	(1.960.311)	(2.309.056)

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 sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	54	5.997
Toplam	54	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.

31 MART 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)	
	31 Mart 2017	31 Aralık 2016	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	11.549.943	13.626.776	3.695.982	4.360.568
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları (Deks Yatırım)	985.840	985.840	197.168	197.168
Ertelenen vergi varlığı	12.535.783	14.612.616	3.893.150	4.557.736
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(120.223.146)	(114.120.167)	(38.471.405)	(36.518.451)
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(120.223.146)	(114.120.167)	(38.471.405)	(36.518.451)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net			(34.578.255)	(31.960.715)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2017	2016
1 Ocak	(31.960.715)	(20.303.434)
Yabancı para çevrim farkı	(1.714.120)	753.412
Ertelenen vergi gideri	(903.420)	(1.529.060)
31 Mart	(34.578.255)	(21.079.082)
	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Ertelenmiş vergi gideri	(903.420)	(1.529.060)
	(903.420)	(1.529.060)

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, 31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Mart 2016
Net dönem karı	3.600.992	2.554.995
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,0692	0,0491

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	1.667.072	915.266
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S. Yapı Kooperatifi	20.441	20.441
Sinpaş Yapı	173	-
Toplam	1.687.686	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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Avni Çelik (*)	4.544.727	4.398.589
Ayşe Sibel Çelik (*)	1.409.411	1.363.161
Sinpaş Yapı	409.011	628.783
Ercivelek Avukatlık Bürosu	39.100	28.848
Sinpaş Holding A.Ş. ("Sinpaş Holding")	4.858	17.926
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.600.000
Toplam	6.407.107	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 Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Mülk Gayrimenkul	4.611.468	10.125.868
Sinpaş Yapı	-	8.684
Toplam	4.611.468	10.134.552

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 taraflardan alışlar

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Mülk Gayrimenkul	169.208	1.387.657
Sinpaş Yapı	124.870	467.861
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	25.000	-
Sinpaş Holding	-	118.856
Ercivelek Avukatlık Bürosu	-	70.380
Sinpaş GYO	-	2.213
Toplam	319.078	2.046.967

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 31 Mart 2017	1 Ocak - 31 Aralık 2016
Üst yönetime sağlanan faydalar	176.100	666.000
Toplam	176.100	666.000

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Mart 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	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	1.302.997	2.464	1.374	1.786	5.109.408
Ticari alacaklar	4.975	-	-	-	19.444
Toplam varlıklar	1.307.972	2.464	1.374	1.786	5.128.852
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(10.716.996)	-	-	-	(41.885.235)
Ticari borçlar	-	(1.611.285)	-	-	(5.862.822)
Diğer borçlar	(1.200.000)	-	-	-	(4.689.960)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(42.062.407)	-	-	-	(164.392.505)
Diğer borçlar	(1.500.000)	(45.150)	-	-	(6.026.733)
Toplam yükümlülükler	(55.479.403)	(1.656.435)	-	-	(222.857.255)
Net bilanço pozisyonu	(54.171.431)	(1.653.971)	1.374	1.786	(217.728.403)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(211.718.204)
ABD Doları karşısında	(6.018.138)
İngiliz Sterlini karşısında	6.206
Suudi Arabistan Riyali karşısında	1.733
Net yabancı para pozisyonu	(217.728.403)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	5.203.014	3.076	1.374	1.786	19.321.097
Ticari alacaklar	3.196	-	-	-	11.857
Toplam varlıklar	5.206.210	3.076	1.374	1.786	19.332.954
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(11.043.735)	-	-	-	(40.971.152)
Ticari borçlar	-	(1.616.397)	-	-	(5.688.424)
Diğer borçlar	(1.200.796)	-	-	-	(4.454.833)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(42.954.545)	-	-	-	(159.357.066)
Diğer borçlar	(1.800.000)	(61.250)	-	-	(6.893.371)
Toplam yükümlülükler	(56.999.076)	(1.677.647)	-	-	(217.364.846)
Net bilanço pozisyonu	(51.792.866)	(1.674.571)	1.374	1.786	(198.031.892)
Avro karşısında					(192.146.352)
ABD Doları karşısında					(5.893.150)
İngiliz Sterlini karşısında					5.934
Suudi Arabistan Riyali karşısında					1.676
Net yabancı para pozisyonu					(198.031.892)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Mart 2017	Kar/Zarar		Özkavnaklar	
	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	(601.814)	601.814	(601.814)	601.814
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(601.814)	601.814	(601.814)	601.814
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(21.171.820)	21.171.820	(21.171.820)	21.171.820
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(21.171.820)	21.171.820	(21.171.820)	21.171.820
31 Aralık 2016	Kar/Zarar		Özkavnaklar	
	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 gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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)

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

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

31 Mart 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	13.112.956	96.000	-	13.208.956
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	249.043.922	314.564.607	563.608.529
Toplam	13.112.956	249.139.922	314.564.607	576.817.485
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 yöntemleri tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumu 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 uyumu kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 29 - 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-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	15.888.312	13.408.266
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	265.818.341	265.113.055
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	16.723.400	15.202.400
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
	Diğer varlıklar		18.493.157	10.516.352
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	316.923.210	304.240.073
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	18.651.618	2.796.277
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	278.853.954	277.229.381
	Diğer kaynaklar		19.417.638	24.214.415
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	316.923.210	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-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat /özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat / katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	2.775.356	754.264
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	3.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 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 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami % 10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%83,87	%87,14	Asgari % 51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 10,29	% 9,40	Azami % 49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami % 49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami % 20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-	Azami % 10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1 Tebliğ Md. 31	% 6,69	% 1,01	Azami % 500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	% 0,88	% 0,25	Azami % 10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami % 10

.....