

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2015 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen bireysel finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin bireysel finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Diğer Hususlar

4. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetimi firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 11 Mart 2015 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

Görüş

5. Görüşümüze göre, bireysel finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2016 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
8. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Başaran Nas Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

a member of
PricewaterhouseCoopers



Burak Özpınar, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Mart 2016

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 31 ARALIK 2015 HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER		SAYFA
BİRESEL BİLANÇOLAR		1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI		3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI		4
BİREYSEL NAKİT AKIM TABLOLARI		5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....		6-49
NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-18
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19-20
NOT 4	FİNANSAL VARLIKLAR	20-21
NOT 5	FİNANSAL BORÇLAR	22
NOT 6	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22-23
NOT 7	DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	23
NOT 8	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	24
NOT 9	CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	24
NOT 10	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-26
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR	27
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28
NOT 13	TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	28-29
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	29
NOT 15	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	29-30
NOT 16	ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	31
NOT 17	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	31-33
NOT 18	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 19	GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	34
NOT 20	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	34
NOT 21	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
NOT 22	FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	35
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	36
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ.....	36
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	37-38
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	38-45
NOT 27	FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	46-47
NOT 28	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	47
NOT 28	EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	47-49

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		38.069.135	21.990.806
Nakit ve nakit benzerleri	3	3.826.161	3.068.667
Finansal varlıklar	4	31.848.428	17.483.941
Ticari alacaklar	6	2.088.355	1.109.610
<i>İlişkili taraflardan alacaklar</i>	6,25	25.253	183.976
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	6	2.063.102	925.634
Diğer alacaklar	7	11.315	98.433
<i>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</i>	7,25	-	26.655
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	7	11.315	71.778
Peşin ödenmiş giderler	8	253.713	176.245
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	9	8.818	43.527
Diğer dönen varlıklar	9	32.345	10.383
Duran varlıklar		239.001.784	205.225.542
Finansal varlıklar	4	78.500	78.500
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	236.121.180	204.759.924
Maddi duran varlıklar	11	285.324	364.891
Maddi olmayan duran varlıklar	12	44.768	22.227
Peşin ödenmiş giderler	8	2.472.012	-
Toplam varlıklar		277.070.919	227.216.348

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		32.611.279	14.274.914
Kısa vadeli borçlanmalar	5	-	10.177
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	23.997.402	3.672.846
Ticari borçlar	6	8.061.530	9.975.172
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6,25	6.959.510	9.444.455
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.102.020	530.717
Diğer borçlar	7	-	394.174
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7,25	-	54.320
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	-	339.854
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	37.135	58.647
Kısa vadeli karşılıklar	15	54.679	34.150
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	15	54.679	34.150
Ertelenmiş gelirler	16	282.651	129.748
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	16	177.882	-
Uzun vadeli yükümlülükler		499.320	331.614
Diğer borçlar	7	432.592	302.248
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	432.592	302.248
Uzun vadeli karşılıklar	15	62.171	29.366
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	15	62.171	29.366
Ertelenmiş gelirler	16	4.557	-
Özkaynaklar		243.960.320	212.609.820
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		243.960.320	212.609.820
Ödenmiş sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Pay ihraç primleri	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
-Yeniden değerlendirme ölçüm kayıpları	17	(14.790)	(2.835)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	4.469.879	4.209.804
Geçmiş yıl karları	17	152.550.066	133.267.248
Net dönem karı		32.862.457	21.042.895
Toplam kaynaklar		277.070.919	227.216.348

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİREYSEL KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2014
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	15.605.712	13.515.294
Satışların maliyeti (-)	18	(988.175)	(1.573.209)
BRÜT KAR		14.617.537	11.942.085
Genel yönetim giderleri (-)	19	(2.513.209)	(2.540.600)
Pazarlama giderleri (-)	19	(127.817)	(120.652)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net		30.293.157	12.682.661
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	942.889	391.322
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(8.718.168)	(669.453)
ESAS FAALİYET KARI		34.494.389	21.685.363
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		34.494.389	21.685.363
Finansman gelirleri	22	15.463.221	668.458
Finansman giderleri (-)	22	(17.095.153)	(1.310.926)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		32.862.457	21.042.895
Dönem vergi gideri		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		32.862.457	21.042.895
DÖNEM KARI		32.862.457	21.042.895
Pay başına kazanç		0,6320	0,4047
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	24	0,6320	0,4047
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kazançları		(11.955)	(4.009)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(11.955)	(4.009)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		32.850.502	21.038.886

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç paylar	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı/ (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2014	52.000.000	2.092.708	1.174	4.034.948	131.826.447	2.551.657	192.506.934
Transferler	-	-	-	174.856	2.376.801	(2.551.657)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(4.009)	-	-	21.042.895	21.038.886
Dağıtılan temettü	-	-	-	-	(936.000)	-	(936.000)
31 Aralık 2014	52.000.000	2.092.708	(2.835)	4.209.804	133.267.248	21.042.895	212.609.820
1 Ocak 2015	52.000.000	2.092.708	(2.835)	4.209.804	133.267.248	21.042.895	212.609.820
Transferler	-	-	-	260.075	20.782.820	(21.042.895)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(11.955)	-	-	32.862.457	32.850.502
Dağıtılan temettü	-	-	-	-	(1.500.002)	-	(1.500.002)
31 Aralık 2015	52.000.000	2.092.708	(14.790)	4.469.879	152.550.066	32.862.457	243.960.320

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 VE 2014 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2014
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem karı	32.850.502	21.038.886
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(12.616.891)	(11.397.603)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	4.858.739	-
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	22 (54.613)	(286.653)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	22 3.029.583	402.909
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	43.196	756.229
Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı, net	10 (30.293.157)	(12.682.661)
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	20 90.478	60.541
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	-	(85.066)
Hisse senedi değer artışı / azalışları ile ilgili düzeltmeler	22 9.708.883	437.098
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(5.281.864)	8.814.347
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	99.865	(21.080)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış / azalış ile ilgili düzeltmeler	(97.322)	154.469
Ticari alacaklardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	(978.745)	(927.219)
Ticari borçlardaki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	(1.913.642)	9.608.177
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	(2.549.480)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artış / azalışla ilgili düzeltmeler	157.460	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	14.951.747	18.455.630
Ödenen kıdem tazminatı	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
İştiraklerden temettü geliri	22 6.418.997	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(33.452)	(387.556)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (1.068.099)	(11.272.597)
Finansal yatırımlardaki artış / azalış	(30.492.367)	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	10.985.655	(10.548.838)
Alınan faiz	59.600	-
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	75.339.264	(9.567.838)
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(59.877.109)	-
Ödenen faizler	(3.036.098)	-
Ödenen temettüleri	(1.500.002)	(936.000)
Finansal yatırımlardaki artış	-	(45.000)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	762.481	(3.753.361)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	762.481	(3.753.361)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 3.060.929	6.814.290
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3 3.823.410	3.060.929

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 5 (31 Aralık 2014: 6)'tir.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket" veya "Deks Yatırım")

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket" veya "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.

31 Aralık 2015 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 ("Şirket" veya "OSWE")

OSWE Real Estate GmbH ("Şirket" veya "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 gayrimenkülü bulunmaktadır.

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in personel sayısı 10 (31 Aralık 2014: 8)'dur.

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, 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. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 10 Mart 2016 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

TMS'ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Şirket cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2015 tarihinde başlayan yıla ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Şirket'in bireysel finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TMS 19'daki değişiklik, "Tanımlanmış fayda planları"; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı):

- Yıllık İyileştirmeler 2012 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 2010-2012 dönemi iyileştirme projesi aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 8, Faaliyet Bölümleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar
 - TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler
 - TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm
- Yıllık İyileştirmeler 2013 Dönemi; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-2012-2013 dönemleri aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 1, TFRS'nin İlk Uygulaması
 - TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
 - TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
 - TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 11, "Müşterek Anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16 "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak, değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.
- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, 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.
- 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, tarife düzenlemesine dayalı tutarları 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (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 bireysel finansal tablolarında muhasebeleştirirken özkaynak yöntemini 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 değişiklik, TFRS 10’un ve TMS 28’in gereklilikleri arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da katkısı konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin nihai sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığa ilişkin ya da değil) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir bağlı ortaklığa ilişkin olmasa bile bir kısmı muhasebeleştirilir.
- Yıllık İyileştirmeler 2014 Dönemi; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, ‘Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler’, satış yöntemlerine ilişkin değişiklik
 - TFRS 7, ‘Finansal araçlar: Açıklamalar’, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik
 - TMS 19, ‘Çalışanlara sağlanan faydalar’ iskonto oranlarına ilişkin değişiklik
 - TMS 34, ‘Ara dönem finansal raporlama’ bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TMS 1“Finansal Tabloların Sunuluşu”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.
- TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muhafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TFRS 15 ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden 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 tablolardaki brüt satış karlarının dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.
- 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 şuan kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Bireysel finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelirler, alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülür.

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

a) Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkullerdir.

b) Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisini birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

2.3.3 Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar elde etme maliyeti üzerinden, birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri de içerir.

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır (Not 11).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.3 Maddi duran varlıklar (devamı)

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür (Yıl)
Demirbaşlar	4-10
Taşıtlar	5

Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları maddi duran varlığın maliyetine eklenmekte ve kalan faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulmaktadır. Bu kalemler haricindeki harcamalar ise gider olarak muhasebeleştirilmektedir.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan satış karı veya zararı, kayıtlı değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması sonucu belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir (Not 12).

Beklenen faydalı ömür ve itfa yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

Şirket her raporlama tarihinde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket, ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması muhtemel kayıplar, olasılığın yüksekliğine bakılmaksızın muhasebeleştirilmez.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

2.3.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklardan; finansal yükümlülükleri ise ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

i) Türev olmayan finansal araçlar

Şirket, mevduatlarını oluşturdukları tarihte kayıtlarına almaktadır. Diğer bütün finansal varlıklar, Şirket'in ilgili finansal aracın sözleşmeye bağlı koşullarına taraf durumuna geldiği işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım-satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarmaktadır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıklardan yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Türev olmayan finansal varlıklar finansal durum tablosuna ilk olarak doğrudan ilişkilendirilebilir işlem maliyetleri dahil edilerek piyasa değerleri ile yansıtılmaktadır. Finansal varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde aşağıda belirtildiği gibi değerlendirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarar'a yansıtılan finansal varlıklar, "Alım satım amaçlı finansal varlıklar", "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan finansal varlıklar" ve "Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar" olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Alım satım amaçlı finansal varlıklar, finansal durum tablosuna ilk olarak işlem maliyetleri de dahil olmak üzere maliyet değerleri ile yansıtılmakta ve kayda alınmalarını müteakiben gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, ticari ve diğer alacaklar ile vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıkların müteakip değerlemesi rayiç değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, rayiç değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Şirket'in satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dahil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve banka kaynaklı krediler ile alacaklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Vadeye kadar elde tutulacak menkul değerler, iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti ile değerlemeye tabi tutulmakta ve varsa değer azalışı için karşılık ayrılmaktadır.

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

Şirket'in vadeye kadar tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır.

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır.

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düşüldükten sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ticari ve diğer borçlar

Ticari ve diğer borçlar taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

2.3.7 Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilebilmektedir.

2.3.8 Kur değişiminin etkileri

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

2.3.9 Hisse senedi ihraç primleri

Hisse senedi ihraç primi Şirket’in elinde bulunan hisselerinin nominal bedelinden daha yüksek bir fiyat üzerinden satılması neticesinde oluşan farkı ya da Şirket’in iktisap ettiği şirketler ile ilgili çıkarmış olduğu hisselerin nominal değer ile gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.3.10 Ödenmiş sermaye

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

2.3.11 Temettüleri

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

2.3.12 Pay başına kazanç

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.13 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.14 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, şarta bağlı varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

2.3.15 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Şirket

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

Kiracı durumunda Şirket

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralama yoluyla edinilen varlıklar Şirket'in aktifinde varlık, pasifinde ise finansal kiralama işlemlerinden borçlar olarak kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda varlık ve borç olarak yer alan tutarların tespitinde, varlıkların gerçeğe uygun değerleri ile kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden küçük olanı esas alınarak, kiralamadan doğan finansman maliyetleri, kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde dönemlere yayılmaktadır. Finansal kiralama yoluyla alınan varlıklara, maddi duran varlıklar için uygulanan esaslara göre amortisman hesaplanmaktadır.

Faaliyet kiralamaları kapsamında yapılan kira ödemeleri kira süresi boyunca, eşit tutarlarda gider kaydedilmek suretiyle kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3.16 İlişkili taraflar

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

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2015 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı (1 Ocak 2015: 3.541 TL) kullanılmıştır.

2.3.19 Nakit akış tablosu

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablolarını düzenlemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Bireysel finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

Şirket, 2015 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye yaptırmıştır. Şirket yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan ekspertiz raporlarının temel varsayımları olarak değerlendirme yöntemi, iskonto oranı, yıllık kira artış oranı, kapitalizasyon oranı (son değer bulunmasında kullanılan iskonto oranı) ve emsal m² değerleri aşağıda tablo formatında gösterilmiştir.

31 Aralık 2015	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	31 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.750
Çelik&Törün İş Merkezi	31 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.600
Deposit Outlet Center	31 Aralık 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.660
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	9 Ekim 2015	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.810
Deposit Sosyal Tesisleri	31 Aralık 2015	Gelir indirgeme	-	-	%5,50	-

31 Aralık 2014	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.510
Çelik&Törün İş Merkezi	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.720
Deposit Outlet Center	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.450
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	30 Aralık 2014	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.550
Deposit Sosyal Tesisleri	30 Aralık 2014	Gelir indirgeme	-	-	%5,50	-

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

31 Aralık 2015 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	42.774	4.009
Banka	3.783.387	3.064.658
- Vadesiz mevduat	743.582	551.219
- Vadeli mevduat	3.039.805	2.513.439
	3.826.161	3.068.667

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla bireysel nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Nakit ve nakit benzerleri	3.826.161	3.068.667
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	(2.751)	(7.738)
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	3.823.410	3.060.929

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

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
ABD Doları	1.161.913	3.378.378	553.713	1.284.005
Avro	18.605	59.119	3.350	9.449
		3.437.497		1.293.454

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
ABD Doları	463.237	31.818
Türk Lirası	238.014	509.952
Avro	42.331	9.449
Toplam	743.582	551.219

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2015	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	2.917.004	1,16	12 Ocak 2016
TL	80.398	9,51	22 Ocak 2016
TL	42.403	9,51	18 Ocak 2016
Toplam	3.039.805		

31 Aralık 2014	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	1.254.960	8,73	12 Ocak 2015
ABD Doları	1.258.479	2,11	12 Ocak 2015
Toplam	2.513.439		

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Hisse senetleri	31.752.428	17.483.941
Diğer menkul kıymetler (*)	96.000	-
Toplam	31.848.428	17.483.941

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

31 Aralık 2015	Hisse adeti	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Sinpaş GYO”)	21.854.926	23.864.424	13.331.505	(6.380.483)	(4.152.436)
Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Saf GYO”)	23.279.000	23.977.370	18.516.923	-	(5.556.447)
Toplam	45.133.926	47.841.794	31.848.428	(6.380.483)	(9.708.883)

Şirket’e ait 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesi ve 23.279.000 adet Saf GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş olup, oluşan olumlu/(olumsuz) fark Şirket’in gelir tablosunda, finansal giderler içerisinde hisse senedi değer artış/azalışları altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2014	Hisse adeti	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	21.854.926	23.864.424	17.483.941	(5.943.385)	(437.098)
Toplam	21.854.926	23.864.424	17.483.941	(5.943.385)	(437.098)

Gerçeğe uygun değer 31 Aralık 2015 ve 2014 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 Varlıklar

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket’in bağlı ortaklıklarının bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2015	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2014
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%53,60	78.500	%53,60	78.500
Toplam		78.500		78.500

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
1 Ocak	78.500	33.500
Sermaye ödemeleri	-	45.000
31 Aralık	78.500	78.500

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	10.177
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	10.177
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	23.997.402	3.672.846
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	23.997.402	3.672.846
Toplam finansal borçlanmalar	23.997.402	3.683.023

31 Aralık 2015	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%4,99	ABD Doları	8.253.337	23.997.402
Toplam banka kredileri				23.997.402

31 Aralık 2014	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	%4,75	ABD Doları	1.588.263	3.683.023
Toplam banka kredileri				3.683.023

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
1 yıla kadar	23.997.402	3.683.023
	23.997.402	3.683.023

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ticari alacaklar	3.516.057	2.901.936
Alacak senetleri	813.267	330.008
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 25)	25.253	183.976
Alacak senetleri reeskontu (-)	(13.182)	(5.394)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2.253.040)	(2.300.916)
Toplam	2.088.355	1.109.610

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
1 Ocak	(2.300.916)	(2.114.682)
Konusu kalmayan karşılıklar	513.024	61.100
Tahsil edilemeyecek bakiyelerin netleştirilmesi	-	494.120
Dönem içi ayrılan karşılıklar	(465.148)	(741.454)
31 Aralık	(2.253.040)	(2.300.916)

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	6.959.510	9.444.455
Diğer ticari borçlar	1.102.020	545.071
Borç reeskontu (-)	-	(14.354)
Toplam	8.061.530	9.975.172

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	11.315	71.778
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 25)	-	26.655
Toplam	11.315	98.433

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	-	339.854
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	-	54.320
Toplam	-	394.174

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan depozito ve teminatlar	432.592	302.248
Toplam	432.592	302.248

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gelecek aylara ait giderler	164.910	176.245
Verilen sipariş avansları	88.803	-
Toplam	253.713	176.245

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Verilen sipariş avansları (*)	2.472.012	-
Toplam	2.472.012	-

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

NOT 9 - CARI DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Peşin ödenen stopajlar	8.818	43.527
Toplam	8.818	43.527

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel ve iş avansları	32.345	10.383
Toplam	32.345	10.383

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	236.121.180	204.759.924
Toplam	236.121.180	204.759.924

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2015
Deposite Outlet Center	142.034.243	28.630	-	20.541.846	162.604.719
Çelik&Törün İş Merkezi	24.724.697	328.982	-	4.589.969	29.643.648
Çelik&Özer İş Merkezi	17.946.482	2.901	-	2.849.521	20.798.904
Deposite Sosyal Tesisleri	10.123.962	651.119	-	702.520	11.477.601
Çelik&Tüzün İş Merkezi	9.930.540	56.467	-	1.609.301	11.596.308
	204.759.924	1.068.099	-	30.293.157	236.121.180

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2014
Deposite Outlet Center	133.000.000	858.026	-	8.176.217	142.034.243
Çelik&Törün İş Merkezi	23.120.226	291.571	-	1.312.900	24.724.697
Çelik&Özer İş Merkezi	15.564.440	-	-	2.382.042	17.946.482
Çelik&Tüzün İş Merkezi	9.120.000	-	-	810.540	9.930.540
Deposite Sosyal Tesisleri	-	10.123.000	-	962	10.123.962
	180.804.666	11.272.597	-	12.682.661	204.759.924

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	31 Aralık 2015	162.604.719
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	31 Aralık 2015	29.643.648
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	31 Aralık 2015	20.798.904
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	9 Ekim 2015	11.596.308
Deposite Sosyal Tesisleri	Gelir İndirgeme	31 Aralık 2015	11.477.601
Toplam			236.121.180

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Deposite Outlet Center	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	142.034.243
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	24.724.697
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	17.946.482
Deposite Sosyal Tesisleri	Gelir İndirgeme	30 Aralık 2014	10.123.962
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	30 Aralık 2014	9.930.540
Toplam			204.759.924

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 162.604.719 TL'dir (31 Aralık 2014: 142.034.243 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 29.643.648 TL'dir (31 Aralık 2014: 24.724.697 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 7.282 m², ortak alanlar toplam alanı 13.642 m², toplam alanı 20.924 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 20.798.904 TL'dir (31 Aralık 2014: 17.946.482 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

Deposite Sosyal Tesisleri, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, 479 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bağımsız bölümlerin toplam alanı 7.282 m², ortak alanlar toplam inşaat alanı 15.166 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin gelir indirgeme yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.477.601 TL'dir (31 Aralık 2014: 10.123.962 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin 31 Aralık 2015 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 11.596.308 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.930.540 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönemlerde, maddi duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet				
Demirbaşlar	239.514	2.015	-	241.529
Taşıtlar	210.000	-	-	210.000
Toplam	449.514	2.015	-	451.529
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(53.123)	(39.582)	-	(92.705)
Taşıtlar	(31.500)	(42.000)	-	(73.500)
Toplam	(84.623)	(81.582)	-	(166.205)
Net defter değeri	364.891			285.324
	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet				
Demirbaşlar	80.283	159.231	-	239.514
Taşıtlar	-	210.000	-	210.000
Toplam	80.283	369.231	-	449.514
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(29.860)	(23.263)	-	(53.123)
Taşıtlar	-	(31.500)	-	(31.500)
Toplam	(29.860)	(54.763)	-	(84.623)
Net defter değeri	50.423			364.891

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlerde yazılım programlarından oluşan maddi olmayan duran varlıkların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet	28.750	31.437	-	60.187
Birikmiş itfa payları	(6.523)	(8.896)	-	(15.419)
Net defter değeri	22.227			44.768

	1 Ocak 2014	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
Maliyet	10.425	18.325	-	28.750
Birikmiş itfa payları	(745)	(5.778)	-	(6.523)
Net defter değeri	9.680			22.227

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklar üzerinde ipotek ve rehin bulunmamaktadır.

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat senetleri TL	452.757	452.757	1.031.563	1.031.563
Teminat mektupları TL	174.390	174.390	100.000	100.000
Teminat mektupları USD	15.200	44.196	24.700	57.277
		671.343		1.188.840

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
0-1 yıl arası	17.520.000	16.000.000
1-5 yıl arası	130.000.000	98.500.000
Toplam	147.520.000	114.500.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	8.553.500	162.326.500
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	-	-
	8.553.500	162.326.500

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı % 3,51'dir (31 Aralık 2014: % 76,35).

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Personel borçlar	24.892	49.196
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	12.243	9.451
Toplam	37.135	58.647

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kullanılmayan izin karşılıkları	54.679	34.150
Toplam	54.679	34.150

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.093 TL (31 Aralık 2014: 3.541 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan 4.093 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı	%3,97	%3,30
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,00	%85,00

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
1 Ocak	29.366	15.856
Faiz maliyeti	6.348	1.579
Hizmet maliyeti	14.502	7.921
Aktüeryal kazanç	11.955	22.886
Ödenen tazminatlar	-	(18.876)
31 Aralık	62.171	29.366

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan sipariş avansları	232.063	93.862
Gelecek aylara ait gelirler	50.588	35.886
Toplam	282.651	129.748

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Gelecek yıllara ait gelirler	4.557	-
Toplam	4.557	-

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve harçlar	177.882	-
Toplam	177.882	-

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	47,93	24.921.773	37,50	19.500.000
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	3,75	1.950.000
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	3,75	1.950.000
Diğer	12,43	6.467.165	25,00	13.000.000
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Pay senedi ihraç primleri

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
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.

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.323
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
I. tertip yedek akçeler	260.076	-
Toplam	4.469.879	4.209.804

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Şirket, 31 Aralık 2015 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 14.790 TL (31 Aralık 2014: 2.835 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar dağıtımı

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

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

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Satış gelirleri		
Deposite Outlet Center	10.706.341	9.586.681
Çelik Törün İş Merkezi	2.163.472	1.791.492
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.222.901	1.103.092
Çelik Özer İş Merkezi	1.127.551	993.249
Diğer satış gelirleri	385.447	40.780
	15.605.712	13.515.294
Satışların maliyeti		
Deposite Outlet Center	(626.581)	(1.288.338)
Çelik Törün İş Merkezi	(126.987)	(183.592)
Çelik Özer İş Merkezi	(125.432)	(49.040)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(74.403)	(52.068)
Diğer	(34.772)	(171)
	(988.175)	(1.573.209)
Brüt kar	14.617.537	11.942.085

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	(1.115.842)	(1.049.293)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(466.296)	(123.975)
Kira giderleri	(369.499)	(263.043)
Bağış ve yardım giderleri	(195.410)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(82.411)	(23.026)
Amortisman ve itfa giderleri	(90.478)	(60.541)
Şüpheli alacak karşılığı gideri	-	(741.454)
Diğer	(193.273)	(279.268)
Toplam	(2.513.209)	(2.540.600)

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Personel giderleri	(64.011)	(67.361)
Reklam giderleri	(63.806)	(37.340)
Kira giderleri	-	(14.440)
Diğer	-	(1.511)
Toplam	(127.817)	(120.652)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Personel giderleri	(1.179.853)	(1.116.654)
Satışların maliyeti	(988.175)	(1.573.209)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(466.296)	(123.975)
Kira giderleri	(369.499)	(277.483)
Bağış ve yardım giderleri	(195.410)	-
Amortisman ve itfa giderleri	(90.478)	(60.541)
Vergi, resim ve harç giderleri	(82.411)	(23.026)
Reklam giderleri	(63.806)	(37.340)
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	(741.454)
Diğer	(193.273)	(280.779)
Toplam	(3.629.201)	(4.234.461)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar	513.024	61.100
Reeskont faiz gelirleri	27.822	61.363
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirleri	-	105.929
Diğer olağan gelir ve karlar	402.043	162.930
Toplam	942.889	391.322

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gideri	(7.531.188)	(542.943)
Karşılık giderleri	(465.148)	-
Reeskont faiz giderleri	(37.092)	(32.612)
Diğer giderler	(684.740)	(93.898)
Toplam	(8.718.168)	(669.453)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Finansal gelirler		
Hisse senedi satış karları (*)	8.989.611	-
İştiraklerden temettü geliri	6.418.997	-
Faiz gelirleri	54.613	286.653
Kur farkı gelirleri	-	381.805
Toplam	15.463.221	668.458

Finansal giderler		
Hisse senedi değerlendirme zararları (Not 4)	(9.708.883)	(437.098)
Kur farkı giderleri	(4.350.338)	(458.513)
Faiz giderleri	(3.029.583)	(402.909)
Diğer	(6.349)	(12.406)
Toplam	(17.095.153)	(1.310.926)

(*) Şirket 30 Eylül 2015 Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarından 20.000.000 adet hisseyi 26.324.000 TL bedelle, 30 Aralık 2015 tarihinde ise 16.721.000 adet hisseyi 20.488.241 TL bedelle satmış olup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla satış işlemleri sonucunda Şirket'in Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. sermayesindeki payı %2,63'e düşmüştür.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemdeki kazançlarına ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Şirket hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Aralık 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Net dönem karı	32.862.457	21.042.895
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,6320	0,4047

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	18.365	-
OSWE	6.888	47.000
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul")	-	109.064
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş. ("Üç Öğün")	-	27.912
Toplam	25.253	183.976

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

Mülk Gayrimenkul	-	26.655
Toplam	-	26.655

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

Avni Çelik (*)	5.726.334	6.276.260
Ayşe Sibel Çelik (*)	1.126.258	1.012.300
Sinpaş Yapı Endüstri Tic. A.Ş. ("Sinpaş Yapı")	82.844	340.821
Sinpaş Holding A.Ş.	13.294	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	10.780	-
Ahmet Çelik (*)	-	708.610
Berrin Çelik Ercivelek (*)	-	497.630
Fatma Zerrin Kıvanç (*)	-	303.690
Şenay Çelik (*)	-	303.690
Üç Öğün	-	1.454
Toplam	6.959.510	9.444.455

(*) Şirket, 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 Şirket'in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Sinpaş Yapı	-	54.320
Toplam	-	54.320

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Mülk Gayrimenkul	79.371	274.217
Üç Öğün	52.237	23.654
OSWE	25.712	-
Sinpaş GYO	18.365	270
Sinpaş Yapı	18.280	4.821
Toplam	193.965	302.962

İlişkili taraflardan alımlar

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Sinpaş Yapı	689.502	339.605
Sinpaş Holding A.Ş.	153.523	-
Erçivelek Avukatlık Bürosu	71.867	-
Mülk Gayrimenkul	37.826	169.676
Oktay Işık	8.666	-
Sinpaş GYO	4.816	11.549
Üç Öğün	1.461	4.360
Toplam	967.661	525.190

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 31 Aralık 2015	1 Ocak - 31 Aralık 2014
Üst yönetime sağlanan faydalar	634.098	590.948
Toplam	634.098	590.948

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Şirket'in maruz kaldığı riskler, Şirket'in bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Şirket finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- kredi riski,
- likidite riski,
- piyasa riski,
- döviz kuru riski,
- operasyonel risk.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir. 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
31 Aralık 2015	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	25.253	2.063.102	-	11.315	3.783.387	31.926.928	-	37.809.985
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	25.253	2.063.102	-	11.315	3.783.387	31.926.928	-	37.809.985
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kredi riski (Devamı)

31 Aralık 2014	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Finansal yatırımlar	Diğer	Toplam
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar					
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	183.976	925.634	26.655	71.778	3.064.658	1.188.110	-	5.460.811
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
B. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	183.976	674.862	26.655	71.778	3.064.658	1.188.110	-	5.210.039
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	250.772	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.187.408	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.187.408)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış herhangi bir varlığı bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'un net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi likidite riskini, günlük işlemler için yeterli seviyede nakit ve nakit benzeri bulundurmaya ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle bilançonun beklenen nakit akışına uygun yönetilmesi prensibi ile bertaraf edilmektedir. Şirket yönetimi ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkul alımı için kullanılan finansal borçların vade yapılarını, mümkün olduğu ölçüde yine bu gayrimenkullerden elde edilecek kira gelirlerinin nakit akışına göre düzenlemeye çalışmaktadır.

Aşağıdaki tabloda belirtilen tutarlar raporlama tarihi itibarıyla sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit çıkışlarını göstermektedir.

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	23.997.402	24.949.677	-	24.949.677	-	-
Ticari borçlar	8.061.530	8.061.530	1.102.020	6.959.510	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar						
Kapsamında borçlar	37.135	37.135	37.135	-	-	-
Ertelenmiş gelirler	282.651	282.651	282.651	-	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	54.679	54.679	54.679	-	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	177.882	177.882	177.882	-	-	-
Toplam	32.611.279	33.563.554	1.654.367	31.909.187	-	-

31 Aralık 2015	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Diğer borçlar	432.592	432.592	-	-	432.592	-
Ertelenmiş gelirler	4.557	4.557	-	-	4.557	-
Diğer karşılık ve yükümlülükler	62.171	62.171	-	-	62.171	-
Toplam	499.320	499.320	-	-	499.320	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Likidite riski (Devamı)

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	3.683.023	3.720.417	3.627.661	92.756	-	-
Ticari borçlar	9.975.172	9.989.526	887.346	9.102.180	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	58.647	58.647	58.647	-	-	-
Diğer borçlar	394.174	394.174	-	394.174	-	-
Kısa vadeli karşılıklar	34.150	34.150	-	34.150	-	-
Ertelenmiş gelirler	129.748	129.748	-	129.748	-	-
Toplam	14.274.914	14.326.662	4.573.654	9.753.008	-	-

31 Aralık 2014	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Uzun vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Diğer borç	302.248	302.248	-	-	302.248	-
Uzun vadeli karşılıklar	29.366	29.366	-	-	29.366	-
Toplam	331.614	331.614	-	-	331.614	-

Şirket'in 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla türev finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Piyasa riski

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Döviz kuru riski

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Amerikan Doları karşısında	(26.543.802)
Avro karşısında	66.007
Net yabancı para pozisyonu	(26.477.795)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	3.350	553.713	1.293.454
Ticari alacaklar	16.662	-	46.999
Toplam varlıklar	20.012	553.713	1.340.453

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kısa Vadeli Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler	-	(1.588.263)	(3.683.023)
------------------------	---	-------------	-------------

Uzun Vadeli Yükümlülükler

Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	(47.850)	(110.959)
-------------------------------------	---	----------	-----------

Toplam yükümlülükler

	-	(1.636.113)	(3.793.982)
--	---	-------------	-------------

Net bilanço pozisyonu

	20.012	(1.082.400)	(2.453.529)
--	--------	-------------	-------------

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Amerikan Doları karşısında	(2.509.977)
Avro karşısında	56.448

Net yabancı para pozisyonu

	(2.453.529)
--	-------------

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

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

31 Aralık 2015	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(2.654.380)	2.654.380	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(2.654.380)	2.654.380	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	6.601	(6.601)	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	6.601	(6.601)	-	-
31 Aralık 2014	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(250.998)	250.998	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(250.998)	250.998	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	5.645	(5.645)	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	5.645	(5.645)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Faiz oranı riski

31 Aralık 2015 ve 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak. hissedar ve kurumsal ortakların faydasını gözetmek aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Toplam yükümlülükler	33.110.599	14.606.528
Hazır değerler	(3.826.161)	(3.068.667)
Net yükümlülük	29.284.438	11.537.861
Özkaynaklar	243.960.320	212.609.820
Toplam kaynaklar	273.244.758	224.147.681
Net yükümlülük/özkaynak oranı	%10,72	%5,12

Operasyonel risk

Kredi, piyasa ve likidite gibi dışsal riskler haricinde, Şirket'in süreçleri, çalışanları, teknoloji ve altyapı gibi çeşitli sebeplerden oluşabilecek doğrudan ve dolaylı riskleri ifade eden ve yasal düzenleyicilerin zorunluluklarından oluşan risklere operasyonel risk denir. Operasyonel risk Şirket'in faaliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in, finansal zararlardan uzak durmak amacıyla operasyon riskini yönetmektedir. Bu bağlamda Şirket aşağıdaki konularda Şirket içi süreç ve kontroller belirlemiştir;

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesini içeren, uygun görev dağılımları,
- İşlemlerin mutabakatı ve kontrolü,
- Yasal ve diğer düzenleyicilerin zorunluluklarına uygunluk,
- İşlem ve kontrollerin dokümantasyonu,
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik değerlendirilmesi ve belirlenen riskleri karşılayacak şekilde oluşturulan kontrol ve prosedürlerin yeterliliği,
- Acil durum planlarının geliştirilmesi
- Eğitim ve mesleki gelişim
- Etik ve iş standartları
- Etkili olabilecek alanlarda sigortaların da dahil olabileceği riski azaltıcı önlemler.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

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

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

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

31 Aralık 2015	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	31.752.428	174.500	-	31.926.928
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	224.643.579	11.477.601	236.121.180
Toplam	31.752.428	224.818.079	11.477.601	268.048.108

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2014	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	17.483.941	78.500	-	17.562.441
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	194.635.962	10.123.962	204.759.924
Toplam	17.483.941	194.714.462	10.123.962	222.322.365

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

NOT 29 - EK DİPNOT:PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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)	35.674.589	20.552.608
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	236.121.180	204.759.924
C İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	78.500	78.500
İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	26.655
Diğer varlıklar		5.196.650	1.798.661
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	277.070.919	227.216.348
E Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	23.997.402	3.683.023
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)	-	54.320
I Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	243.960.320	212.609.820
Diğer kaynaklar		9.113.197	10.869.185
D Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	277.070.919	227.216.348
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)	3.826.161	3.068.667
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	8.553.500	162.326.500
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 ARALIK 2015 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT BİREYSEL 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)	%85,22	%90,12	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%12,90	%9,08	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	%13,34	%78,11	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)	%1,38	%1,35	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

.....