

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİREYSEL FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
BİREYSEL ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
BİREYSEL NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-36
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-12
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13
NOT 4 FİNANSAL VARLIKLAR	14-15
NOT 5 FİNANSAL BORÇLAR	15-16
NOT 6 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	16-17
NOT 7 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	17
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	18
NOT 9 CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR VE DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	18
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 11 STOKLAR	19
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	20
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	21
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	21-22
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE DİĞER KISA UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	22
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	23-24
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	25
NOT 18 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	25-26
NOT 19 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	26
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	26
NOT 21 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	27
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	27
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	27
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	28-29
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	29-32
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	32-33
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	34
NOT 28 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	34-36

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		28.487.867	15.465.989
Nakit ve nakit benzerleri	3	898.596	754.264
Finansal yatırımlar	4	15.954.096	12.654.002
Ticari alacaklar	6	5.461.972	1.295.643
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,24	3.115.285	1.078.155
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.346.687	217.488
Diğer alacaklar	7	5.149.932	11.029
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7,24	5.135.166	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	14.766	11.029
Peşin ödenmiş giderler	8	920.798	740.688
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	9	115	5.997
Diğer dönen varlıklar	9	102.358	4.366
Duran varlıklar		310.634.963	288.774.084
Finansal yatırımlar	4	18.244.400	15.202.400
Ticari alacaklar	6	4.216.680	-
Stoklar	11	5.819.184	3.839.802
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	265.283.075	261.273.253
Maddi duran varlıklar		119.025	205.355
Maddi olmayan duran varlıklar		33.779	35.872
Peşin ödenmiş giderler	8	16.918.820	8.217.402
Toplam varlıklar		339.122.830	304.240.073

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2016
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		17.872.925	19.653.181
Kısa vadeli borçlanmalar	5	3.251.638	2.796.277
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	5	2.892.282	-
Ticari borçlar	6	6.254.101	12.015.857
- İlişkili taraflara ticari borçlar	6,24	5.187.296	9.943.740
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	1.066.805	2.072.117
Diğer borçlar	7	5.030.880	4.451.880
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	83.011	88.460
Kısa vadeli karşılıklar	14	112.242	68.372
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	112.242	68.372
Ertelenmiş gelirler	15	18.990	29.428
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	229.781	202.907
Uzun vadeli yükümlülükler		36.680.331	7.357.511
Uzun vadeli borçlanmalar	5	22.643.869	-
Diğer borçlar	7	4.317.751	7.279.954
Uzun vadeli karşılıklar	14	98.247	77.557
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	98.247	77.557
Ertelenmiş gelirler	15	9.620.464	-
Özkaynaklar		284.569.574	277.229.381
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		284.569.574	277.229.381
Ödenmiş sermaye	16	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	16	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	16	(11.912)	(19.863)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	5.199.245	4.921.466
Geçmiş yıl karları	16	217.957.291	184.960.936
Net dönem karı		7.332.242	33.274.134
Toplam kaynaklar		339.122.830	304.240.073

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİ İTİBARIYLA ÖZET BİREYSEL KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak-30 Eylül 2016	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz-30 Eylül 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	14.490.033	4.962.800	12.463.490	4.153.947
Satışların maliyeti (-)	17	(1.768.540)	(750.031)	(1.557.369)	(430.218)
BRÜT KAR		12.721.493	4.212.769	10.906.121	3.723.729
Genel yönetim giderleri (-)	18	(4.035.960)	(831.714)	(3.055.734)	(588.245)
Pazarlama giderleri (-)	18	(34.789)	(16.510)	(46.340)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	476.693	194.739	645.141	87.976
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(2.492.206)	(1.414.277)	(896.340)	(154.894)
ESAS FAALİYET KARI		6.635.231	2.145.007	7.552.848	3.068.566
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI					
		6.635.231	2.145.007	7.552.848	3.068.566
Finansman gelirleri	21	3.300.735	655.648	7.310.870	4.231.583
Finansman giderleri (-)	21	(2.603.724)	(1.844.292)	(2.502.098)	(1.612.922)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		7.332.242	956.363	12.361.620	5.687.227
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		7.332.242	956.363	12.361.620	5.687.227
DÖNEM KARI		7.332.242	956.363	12.361.620	5.687.227
Pay başına kazanç		0,1410	0,0184	0,2377	0,1094
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	23	0,1410	0,0184	0,2377	0,1094
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		7.951	(5.476)	(5.866)	4.945
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		7.951	(5.476)	(5.866)	4.945
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		7.340.193	950.887	12.355.754	5.692.172

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 VE 2016 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET BİREYSEL ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Özkaynak
1 Ocak 2016	52.000.000	2.092.708	(14.790)	4.469.879	152.550.066	32.862.457	243.960.320
Transferler	-	-	-	451.587	32.410.870	(32.862.457)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(5.866)	-	-	12.361.620	12.355.754
30 Eylül 2016	52.000.000	2.092.708	(20.656)	4.921.466	184.960.936	12.361.620	256.316.074
1 Ocak 2017	52.000.000	2.092.708	(19.863)	4.921.466	184.960.936	33.274.134	277.229.381
Transferler	-	-	-	277.779	32.996.355	(33.274.134)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	7.951	-	-	7.332.242	7.340.193
30 Eylül 2017	52.000.000	2.092.708	(11.912)	5.199.245	217.957.291	7.332.242	284.569.574

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

	Not referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(16.647.418)	9.042.564
Dönem karı		7.340.193	12.355.754
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(917.973)	2.121.063
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		1.678.576	757.689
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	(641)	(29.126)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	21	470.005	1.183.601
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		145.764	6.135
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	88.417	72.244
Kar/zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(525.128)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları/(kayıpları) ile ilgili düzeltmeler	21	(3.300.094)	655.648
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(23.069.638)	(5.414.101)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(5.231.013)	17.947
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.326.698)	33.703
Stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.979.382)	-
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.499.287)	265.176
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(5.761.756)	(804.144)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		(8.881.528)	(4.751.348)
Ertelemiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		9.610.026	(175.435)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(16.647.418)	9.062.716
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(20.152)
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(7.051.822)	14.729.399
Alınan temettüleri	21	-	525.128
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(12.989)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(4.009.822)	(3.344.163)
Finansal yatırımlardaki artış/(azalış)	4	(3.042.000)	17.561.423
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		23.843.572	(25.906.815)
Alınan faiz		641	31.877
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		23.850.827	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(24.751.428)
Ödenen faiz		(7.896)	(1.187.264)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		144.332	(2.134.852)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		144.332	(2.134.852)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	754.264	3.823.410
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	898.596	1.688.558

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25’i Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

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

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”)

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

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

Servet GYO, Şirket’e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket’in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 EUR bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun Şirket’teki ortaklık payı %67,60’a yükselmiştir.

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

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

OSWE Real Estate GMBH (“OSWE”)

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

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

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

Servet GYO’nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposite Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 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 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. 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 30.878 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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

Şirket’in 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla düzenlenmiş bireysel finansal tabloları, 8 Kasım 2017 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun bireysel finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

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

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik olmamıştır.

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

- TMS 7 "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 "Gelir vergileri"deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
- TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar" standardının kapsamıyla ilgili açıklık getirilmiştir. Bu değişiklik 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır.
- TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

- TFRS 9, “Finansal araçlar”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika’da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15 “Müşteri sözleşmelerinden hasılat”daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 “Kiralama işlemleri”; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir ‘varlık kullanım hakkı’nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır.

Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 17 "Sigorta Sözleşmeleri", 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

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

2.3 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Düzeltilmesi

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Kasa	39.319	27.331
Banka	859.277	726.933
- Vadesiz mevduat	859.277	726.933
	898.596	754.264

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Nakit ve nakit benzerleri	898.596	754.264
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	898.596	754.264

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

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	17.359	72.776	2.497	9.264
ABD Doları	1.844	6.550	3.075	10.822
İngiliz Sterlini	1.374	6.523	1.374	5.934
Suudi Arabistan Riyali	1.783	1.689	1.786	1.676
Toplam		87.538		27.696

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Türk Lirası	797.472	716.619
Avro	55.893	10.191
ABD Doları	5.912	123
Toplam	859.277	726.933

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR

Kısa Vadeli Finansal Varlıklar

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

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

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

Şirket'e ait 21.854.926 adet Sinpaş GYO hissesi gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş olup, oluşan olumlu fark Şirket'in gelir tablosunda, finansal gelirler içerisinde hisse senedi değerlendirme karları altında muhasebeleştirilmiştir.

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

Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Borsa İstanbul'da ("BİST") bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, en iyi alış emirlerinin bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunun da olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

Uzun Vadeli Finansal Varlıklar

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2017	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2016
Deks Yatırım	67,60	18.148.400	67,60	15.106.400
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam		18.244.400		15.202.400

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 4 - FİNANSAL VARLIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016
Dönem başı	15.106.400	78.500
Sermaye ödemeleri	3.042.000	3.271.500
Dönem sonu	18.148.400	3.350.000

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	3.251.638	2.796.277
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	3.251.638	2.796.277
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	2.892.282	-
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	2.892.282	-
Uzun vadeli banka kredileri	22.643.869	-
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	22.643.869	-
Toplam finansal borçlanmalar	28.787.789	2.796.277

30 Eylül 2017	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,60%	Avro	775.603	3.251.638
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	5,50%	Avro	689.887	2.892.282
Uzun vadeli banka kredileri	5,50%	Avro	5.401.171	22.643.869
Toplam banka kredileri				28.787.789

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2016	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Kısa vadeli banka kredileri	3,60	Avro	753.734	2.796.277
Toplam banka kredileri				2.796.277

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
1 yıla kadar	6.143.920	2.796.277
1-5 yıl	22.643.869	-
	28.787.789	2.796.277

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	3.115.285	1.078.155
Alacak senetleri (*)	2.419.516	-
Ticari alacaklar	1.296.910	2.569.687
Alacak senetleri reeskontu (-)	(140.057)	-
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1.229.682)	(2.352.199)
Toplam	5.461.972	1.295.643

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

Uzun vadeli ticari alacaklar

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

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

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	5.187.296	9.943.740
Diğer ticari borçlar	620.056	915.237
Borç senetleri	460.875	1.156.880
Borç senetleri reeskontu (-)	(14.126)	-
Toplam	6.254.101	12.015.857

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5.135.166	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	14.766	11.029
Toplam	5.149.932	11.029

Diğer kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Borç senetleri	5.030.880	4.451.880
Toplam	5.030.880	4.451.880

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Borç senetleri	3.773.160	6.677.820
Alınan depozito ve teminatlar	544.591	602.134
Toplam	4.317.751	7.279.954

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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

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

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

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

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

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Peşin ödenen stopajlar	115	5.997
Toplam	115	5.997

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Personel ve iş avansları	102.358	4.366
Toplam	102.358	4.366

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	265.283.075	261.273.253
Toplam	265.283.075	261.273.253

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2017
Deposite Outlet Center	179.257.009	1.009.708	-	-	180.266.717
Çelik&Törün İş Merkezi	31.866.922	900	-	-	31.867.822
Çelik&Özer İş Merkezi	24.784.022	-	-	-	24.784.022
Deposite Sosyal Tesisleri	12.551.700	2.995.586	-	-	15.547.286
Çelik&Tüzün İş Merkezi	12.813.600	3.628	-	-	12.817.228
	261.273.253	4.009.822	-	-	265.283.075

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

NOT 11 - STOKLAR

Uzun vadeli stoklar

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

(*) İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, Yol Mevkii, Ada 6, Parsel 24 ve 30.186 m² tanımlı taşınmaz üzerindeki hak sahipleri ile “hasılat paylaşımı” esasına dayalı işbirliği modeli çerçevesinde gerçekleştirilecek projeye ilişkindir. Projede sanayi, ticari veya depolama amaçlı yapılar inşa edilmesi planlanmaktadır. İnşa edilecek yapıların %41'inin arsa payı karşılığında arsa sahiplerine verilmesine, kalan %59'unun ise Servet GYO uhdesinde bırakılmasına karar verilmiştir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda kısa vadeli stoklar altında sınıflandırılan proje, Şirket'in ilgili projeyi 2020 yılının 4. çeyreğinde tamamlayı planlamasına istinaden, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tablolarda uzun vadeli stoklar altında sınıflandırılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

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

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

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
0-1 yıl arası	23.500.000	21.040.000
1-5 yıl arası	180.000.000	156.990.000
Toplam	203.500.000	178.030.000

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

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

Uzun vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 4.732 TL (31 Aralık 2016: 4.297 TL) tavanına tabidir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.732 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İskonto oranı	%4,25	%3,97
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%85,14	%85,71
Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:		
	2017	2016
1 Ocak	77.557	62.171
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	(7.951)	5.866
Hizmet maliyeti	20.498	15.011
Faiz maliyeti	8.143	5.367
Ödenen tazminatlar	-	(18.327)
30 Eylül	98.247	70.088

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

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

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve harçlar	229.781	202.907
Toplam	229.781	202.907

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017		31 Aralık 2016	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	28.051.259	47,93	24.921.773
Ayşe Sibel Çelik	15,00	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,50	3.900.000	7,50	3.900.000
Şenay Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Nuran Çelik	3,75	1.950.000	3,75	1.950.000
Ömer Faruk Çelik	1,02	529.350	1,02	529.350
Diğer	6,42	3.337.679	12,43	6.467.165
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler, yasal yedeklerden oluşmaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

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

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

Şirket, 30 Eylül 2017 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 11.912 TL (31 Aralık 2016: 19.863 TL aktüeryal kayıp) tutarındaki aktüeryal kayıplarını, 1 Ocak 2013'ten itibaren geçerli olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir veya giderler altında muhasebeleştirmiştir.

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 gerçekleştirilmeden sermaye artırımını yapan ve bu nedenle payları “eski” ve “yeni” şeklinde ayrılan anonim ortaklıklardan, faaliyet sonucunda elde ettikleri dönem karından temettü dağıtacakları, hesaplayacakları birinci temettüyü nakden dağıtmaları zorunluluğu getirilmiştir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Kira gelirleri				
Deposite Outlet Center	10.637.546	3.590.744	9.243.730	3.439.005
Çelik Törün İş Merkezi	2.045.907	692.294	1.568.678	328.952
Çelik Özer İş Merkezi	1.016.855	361.018	788.522	175.824
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	789.725	318.744	862.560	210.166
	14.490.033	4.962.800	12.463.490	4.153.947
Kira maliyeti				
Deposite Outlet Center	(1.559.882)	(729.050)	(1.252.808)	(387.447)
Çelik Törün İş Merkezi	(105.749)	(5.751)	(99.620)	(20.675)
Çelik Özer İş Merkezi	(54.387)	(7.154)	(177.778)	(19.870)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(48.522)	(8.076)	(27.163)	(2.226)
	(1.768.540)	(750.031)	(1.557.369)	(430.218)
Brüt kar	12.721.493	4.212.769	10.906.121	3.723.729

NOT 18 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Genel yönetim giderleri				
Bağış ve yardım giderleri (*)	(1.966.900)	(150.000)	(1.200.451)	-
Personel giderleri	(1.026.559)	(338.215)	(919.640)	(327.110)
Kira giderleri	(434.271)	(132.504)	(288.656)	(96.518)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(412.244)	(119.089)	(472.519)	(111.880)
Amortisman ve itfa giderleri	(88.417)	(36.537)	(72.244)	(24.843)
Vergi, resim ve harç giderleri	(11.890)	(5.006)	(10.808)	(3.715)
Diğer	(95.679)	(50.363)	(91.416)	(24.179)
	(4.035.960)	(831.714)	(3.055.734)	(588.245)

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

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

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

NOT 18 - GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(34.789)	(16.510)	(7.532)	-
Personel giderleri	-	-	(38.808)	-
	(34.789)	(16.510)	(46.340)	-

NOT 19 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Bağış ve yardım giderleri	(1.966.900)	(150.000)	(1.200.451)	-
Kira maliyeti	(1.768.540)	(750.031)	(1.557.369)	(430.218)
Personel giderleri	(1.026.559)	(338.215)	(958.448)	(327.110)
Kira giderleri	(434.271)	(132.504)	(288.656)	(96.518)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(412.244)	(119.089)	(472.519)	(111.880)
Amortisman ve itfa giderleri	(88.417)	(36.537)	(72.244)	(24.843)
Reklam giderleri	(34.789)	(16.510)	(7.532)	-
Vergi, resim ve harç giderleri	(11.890)	(5.006)	(10.808)	(3.715)
Diğer	(95.679)	(50.363)	(91.416)	(24.179)
	(5.839.289)	(1.598.255)	(4.659.443)	(1.018.463)

NOT 20 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar	34.707	1.312	253.415	11.204
Reeskont faiz gelirleri	14.126	14.126	49.434	23.134
Diğer olağan gelir ve karlar	427.860	179.301	342.292	53.638
Toplam	476.693	194.739	645.141	87.976
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Reeskont faiz giderleri	(1.142.983)	(1.142.983)	(20.018)	(93)
Kur farkı giderleri	(617.089)	113.843	(200.756)	(98.107)
Karşılık giderleri	(139.117)	(6.586)	(223.415)	(10.197)
Diğer giderler	(593.017)	(378.551)	(452.151)	(46.497)
Toplam	(2.492.206)	(1.414.277)	(896.340)	(154.894)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 21 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Finansal gelirler				
Hisse senedi değerlendirme karları	3.300.094	655.648	-	(2.302.509)
Faiz gelirleri	641	-	29.126	7.866
Hisse senedi satış karları	-	-	6.756.616	6.756.616
Finansal varlık temettü geliri	-	-	525.128	-
Kur farkı gelirleri	-	-	-	(230.390)
	3.300.735	655.648	7.310.870	4.231.583

Finansal giderler

Kur farkı giderleri	(2.087.524)	(1.611.149)	(657.482)	(657.482)
Faiz giderleri	(470.005)	(215.876)	(1.183.601)	(297.693)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	-	(655.648)	(655.648)
Diğer	(46.195)	(17.267)	(5.367)	(2.099)
	(2.603.724)	(1.844.292)	(2.502.098)	(1.612.922)

NOT 22 - 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 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Net dönem karı	7.332.242	956.363	12.361.620	5.687.227
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,1410	0,0184	0,2377	0,1094

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	3.051.339	915.266
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S. Yapı Kooperatifi	28.507	20.441
Deks Yatırım	17.989	130.590
OSWE	17.450	11.858
Toplam	3.115.285	1.078.155

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

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

Sinpaş Yapı	1.959.927	626.532
Avni Çelik (**)	1.812.745	4.307.272
Ayşe Sibel Çelik (**)	1.375.905	1.363.161
Ercivelek Avukatlık Bürosu	28.243	28.848
Sinpaş Holding A.Ş.	10.476	17.927
Arı Finansal Kiralama A.Ş.	-	3.600.000
Toplam	5.187.296	9.943.740

(**) 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 Deposit 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. Deposit Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Şirket'in aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Mülk Gayrimenkul	14.484.689	5.225.704	5.344.632	5.344.632
OSWE	57.803	12.959	36.450	6.785
Deks Yatırım	48.494	16.129	103.321	13.273
Sinpaş Yapı	147	-	8.536	-
Toplam	14.591.133	5.254.792	5.492.939	5.364.690

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan alışlar

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

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 2017 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	17.359	1.844	79.326
Ticari alacaklar	4.163	-	17.453
Diğer	1.224.875	-	5.135.166
Toplam varlıklar	1.246.397	1.844	5.231.945
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	-	(897.680)	(3.188.649)
Diğer borçlar	(1.200.000)	-	(5.030.880)
Finansal yükümlülükler	(1.465.490)	-	(6.143.920)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Finansal yükümlülükler	(5.401.171)	-	(22.643.869)
Diğer borçlar	(900.000)	(36.850)	(3.904.055)
Toplam yükümlülükler	(8.966.661)	(934.530)	(40.911.373)
Net bilanço pozisyonu	(7.720.264)	(932.686)	(35.679.428)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(32.366.434)
ABD Doları karşısında	(3.312.994)
Net yabancı para pozisyonu	(35.679.428)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen Varlıklar			
Parasal finansal varlıklar	2.497	3.075	20.085
Ticari alacaklar	3.196	-	11.857
Toplam varlıklar	5.693	3.075	31.942
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Ticari borçlar	-	(1.616.397)	(5.688.424)
Finansal yükümlülükler	(753.734)	-	(2.796.277)
Diğer borçlar	(1.200.796)	-	(4.454.833)
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Diğer borçlar	(1.800.000)	(61.250)	(6.893.372)
Toplam yükümlülükler	(3.754.530)	(1.677.647)	(19.832.906)
Net bilanço pozisyonu	(3.748.837)	(1.674.572)	(19.800.964)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(13.907.810)
ABD Doları karşısında	(5.893.154)
Net yabancı para pozisyonu	(19.800.964)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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

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

	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
30 Eylül 2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(331.299)	331.299	(331.299)	331.299
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(331.299)	331.299	(331.299)	331.299
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.236.643)	3.236.643	(3.236.643)	3.236.643
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(3.236.643)	3.236.643	(3.236.643)	3.236.643
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2016				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(589.315)	589.315	(589.315)	589.315
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(589.315)	589.315	(589.315)	589.315
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(1.390.781)	1.390.781	(1.390.781)	1.390.781
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(1.390.781)	1.390.781	(1.390.781)	1.390.781

NOT 26 - 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 26- FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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 indirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

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

30 Eylül 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	15.954.096	18.244.400	-	34.198.496
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	249.735.789	15.547.286	265.283.075
Toplam	15.954.096	267.980.189	15.547.286	299.481.571
31 Aralık 2016	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	12.654.002	15.202.400	-	27.856.402
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	248.721.553	12.551.700	261.273.253
Toplam	12.654.002	263.923.953	12.551.700	289.129.655

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

24 Ağustos 2017 tarihli 2017 Yılı Olağanüstü Genel Kurul toplantısında alınan, Şirket’in bağlı ortaklığı Deks Yatırım sermayesinin 6.800.000 TL artışla 6.250.000 TL’den toplam 13.050.000 TL’ye çıkarılması kararına istinaden Şirket tarafından ilgili sermaye avans ödemeleri yapılmış olup sermaye arttırımına ilişkin Genel Kurul tescil süreci devam etmektedir.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla “Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK Seri: II, No: 14.1 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, aktif toplamı, portföy toplamı ve portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	16.852.692	13.408.266
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a)	271.102.259	265.113.055
C İştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	18.244.400	15.202.400
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	5.135.166	-
Diğer varlıklar		27.788.313	10.516.352
D Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1a Tebliğ Md.31	339.122.830	304.240.073
E Finansal borçlar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	28.787.789	2.796.277
F Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-
G Finansal kiralama borçları	III-48.1a Tebliğ Md. 31	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	III-48.1a Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I Özkaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 31	284.569.574	277.229.381
Diğer kaynaklar		25.765.467	24.214.415
D Toplam Kaynaklar	III-48.1a Tebliğ Md. 3/(k)	339.122.830	304.240.073
Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık altyapı yatırım ve hizmetleri ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	-	-
A2 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	898.596	754.264
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1 Yabancı iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2 İşletmecî şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-
J Gayrinakdi krediler	III-48.1a Tebliğ Md. 31	3.500	3.500
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%79,94	%87,14	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%10,35	%9,40	Azami %49
4 Yabancı gayrimenkuller ,gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar,iştirakler,sermaye piyasası araçları	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(d)	-	-	Azami %49
5 Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(c)	-	-	Azami %20
6 İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1a Tebliğ Md. 28/1/(a)	-	-	Azami %10
7 Borçlanma sınırı	III-48.1a Tebliğ Md. 31	%10,12	%1,01	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1a Tebliğ Md. 24/(b)	%0,26	%0,25	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1a Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10