

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 31 MART 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2018 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI	1-2
KONSOLİDE KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-42
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14-16
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	17
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	18
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	19-20
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	20-21
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	21
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	22
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22-23
NOT 11 STOKLAR	23
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-24
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	24
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	25-26
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	26-27
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	27
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	27-29
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	29
NOT 19 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	30
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	30
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	31
NOT 22 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ.....	31
NOT 23 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	32-33
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	33
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34-35
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-38
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	38-39
NOT 28 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	39
NOT 29 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	40-42

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		42.675.092	57.721.881
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.005.165	23.283.483
Finansal yatırımlar	5	3.179.096	6.433.293
Ticari alacaklar	7	28.399.049	23.969.548
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 25	2.661.466	1.214.637
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	25.737.583	22.754.911
Diğer alacaklar	8	511.099	435.171
Peşin ödenmiş giderler	9	811.361	2.572.903
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	23	2.410	2.525
Diğer dönen varlıklar	16	1.766.912	1.024.958
Duran varlıklar		761.617.419	707.625.380
Ticari alacaklar	7	37.748.020	21.102.419
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	37.748.020	21.102.419
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	17.803.808	11.495.272
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	686.698.116	657.084.276
Maddi duran varlıklar		289.454	352.940
Maddi olmayan duran varlıklar		34.802	35.482
Peşin ödenmiş giderler	9	18.908.759	17.408.013
Ertelenmiş vergi varlığı	23	38.460	50.978
Toplam varlıklar		804.292.511	765.347.261

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

Not referansları		Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		85.042.576	83.012.594
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	50.572.286	50.525.521
Ticari borçlar	7	18.280.550	14.025.057
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7,25	7.230.191	6.093.196
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	11.050.359	7.931.861
Diğer borçlar	8	8.999.044	10.934.363
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	94.028	87.200
Kısa vadeli karşılıklar	14	1.363.316	1.755.559
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	14	61.274	104.656
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	1.302.042	1.650.903
Dönem karı vergi yükümlülüğü	23	46.147	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	5.687.205	5.684.894
Uzun vadeli yükümlülükler		279.914.763	256.956.513
Uzun vadeli borçlanmalar	6	164.196.551	173.957.045
Diğer borçlar	8	4.935.506	4.041.312
Uzun vadeli karşılıklar	14	115.398	109.645
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	115.398	109.645
Ertelenmiş gelirler	15	66.985.970	39.041.117
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	23	43.681.338	39.807.394
Özkaynaklar		439.335.172	425.378.154
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		404.385.968	391.377.236
Ödenmiş sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara ilişkin primler / (iskontolar)	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler / (giderler)		(19.668)	(22.856)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	17	(19.668)	(22.856)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler		26.669.185	18.645.409
- Yabancı para çevrim farkları		26.669.185	18.645.409
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	5.199.245	5.199.245
Geçmiş yıl karları		313.462.730	243.127.509
Net dönem karı		4.981.768	70.335.221
Kontrol gücü olmayan paylar		34.949.204	34.000.918
Toplam kaynaklar		804.292.511	765.347.261

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2018 VE 2017 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017
Hasılat	18	20.339.564	16.446.059
Satışların maliyeti (-)	18	(6.364.233)	(5.165.134)
BRÜT KAR		13.975.331	11.280.925
Genel yönetim giderleri (-)	19	(4.054.653)	(3.781.626)
Pazarlama giderleri (-)	19	(306.833)	(110.159)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	574.033	234.131
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(66.995)	(756.438)
ESAS FAALİYET KARI		10.120.883	6.866.833
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		10.120.883	6.866.833
Finansman gelirleri	22	-	561.465
Finansman giderleri (-)	22	(3.388.997)	(1.960.311)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI		6.731.886	5.467.987
Dönem vergi gideri	23	(46.147)	-
Ertelenmiş vergi gideri	23	(755.685)	(903.420)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		5.930.054	4.564.567
DÖNEM KARI		5.930.054	4.564.567
Dönem Karının Dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		948.286	963.575
Ana ortaklık payları		4.981.768	3.600.992
Pay başına kazanç	24	0,0958	0,0692
DİĞER KAPSAMLI GELİR			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Yeniden değerlendirme ölçüm kazançları/(kayıpları)		3.188	24.465
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
- Yabancı para çevrim farkları		8.023.776	3.672.173
DİĞER KAPSAMLI GELİR		8.026.964	3.696.638
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		13.957.018	8.261.205
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI			
Kontrol gücü olmayan paylar		948.286	963.575
Ana ortaklık payları		13.008.732	7.297.630

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflanadılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıllar karı	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2017	52.000.000	2.092.708	(19.863)	4.921.466	11.653.492	200.384.155	40.102.331	311.134.289	22.328.698	333.462.987
Transferler	-	-	-	-	-	40.102.331	(40.102.331)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	24.465	-	3.672.173	-	3.600.992	7.297.630	963.575	8.261.205
31 Mart 2017	52.000.000	2.092.708	4.602	4.921.466	15.325.665	240.486.486	3.600.992	318.431.919	23.292.273	341.724.192
1 Ocak 2018	52.000.000	2.092.708	(22.856)	5.199.245	18.645.409	243.127.509	70.335.221	391.377.236	34.000.918	425.378.154
Transferler	-	-	-	-	-	70.335.221	(70.335.221)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	3.188	-	8.023.776	-	4.981.768	13.008.732	948.286	13.957.018
31 Mart 2018	52.000.000	2.092.708	(19.668)	5.199.245	26.669.185	313.462.730	4.981.768	404.385.968	34.949.204	439.335.172

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

Dipnotlar	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	3.078.305	(8.788.324)
Dönem karı/(zararı)	5.930.054	4.564.567
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	(6.079.500)	1.440.282
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	1.983.161	(18.158)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	-	(298)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	1.582.996	1.960.311
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	(383.302)	39.501
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	102.332	74.976
Yabancı para çevrim farkı ile ilgili düzeltmeler	(13.591.493)	(1.045.406)
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	3.932.609	903.420
Hisse senedi değer artış/azalışları ile ilgili düzeltmeler	174.197	(458.954)
İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kayıplar ile ilgili düzeltmeler	120.000	-
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	-	(15.110)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	3.227.751	(14.793.173)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(817.767)	(55.718)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(1.031.986)	(725.774)
Stoklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(6.308.536)	(55.134)
Ticari alacaklardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	(21.075.102)	(1.152.711)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	4.255.493	(6.288.725)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	260.796	(7.214.142)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	27.944.853	699.031
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları	3.078.305	(8.788.324)
Ödenen kıdem tazminatı	-	-
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	63.312	(614.516)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10 (2.896.688)	(614.516)
İştiraklerin ve/veya iş ortaklıklarının pay satışı veya sermaye azaltımı sebebiyle oluşan nakit girişleri	2.960.000	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	(18.419.935)	(4.860.781)
Alınan faiz	-	298
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	6.417.495	15.484.003
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(23.254.434)	(18.700.968)
Ödenen faizler	(1.582.996)	(1.644.114)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(15.278.318)	(14.263.621)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış	(15.278.318)	(14.263.621)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5 23.283.483	20.050.022
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5 8.005.165	5.786.401

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 7'dir (31 Aralık 2017: 7).

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %6,42'si Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

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

Servet GYO ve bağlı ortaklıkları için bu raporda "Grup" ibaresi kullanılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım")

Deks Yatırım Anonim Şirketi ("Deks Yatırım"), 2 Kasım 2013 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

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

Servet GYO, Şirket'e 26 Kasım 2013 tarihinde %53,60 oranında iştirak etmiştir. 17 Kasım 2016 tarihinde Şirket'in 875.000 adet hissesi Servet GYO tarafından 4.000.000 Avro bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO'nun Deks Yatırım'daki ortaklık payı %67,60'a yükselmiştir. 24 Ağustos 2017 tarihli Genel Kurul'da Deks Yatırım sermayesinin 13.050.000 TL'ye artırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4'e yükselmiştir.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Deks Yatırım'ın personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH ("OSWE")

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Oswe'in personel sayısı 8'dir (31 Aralık 2017: 8).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Grup'un, İstanbul / Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu 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. Grup'un sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposit Outlet Center

Deposit Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposit Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 64.112 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Grup, bu alışveriş merkezinin %100'üne sahiptir.

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 12.590 m², ortak mahal alanı 8.434 m² olmak üzere yapının toplam alanı 21.024 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m²'dir. Grup, bu iş merkezinin %57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 30.878 m²'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Grup, bu iş merkezinin %60'ına sahiptir.

Deposit Sosyal Tesis

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

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242.000 m²'dir. Toplam 291.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Grup, bu tesisin %100'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Grup, 31 Mart 2018 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını SPK’ nın Seri: II, 14.1 No’ lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardına uygun olarak hazırlanmıştır.

Grup, muhasebe kayıtlarını, Maliye Bakanlığı’ nca yayımlanmış Tek Düzen Hesap Planı çerçevesinde Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve Türk Vergi Mevzuatı’ na göre yapmaktadır.

İlişikteki 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.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bina haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Grup’un 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş konsolide finansal tabloları, 10 Mayıs 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS’ye uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan Seri II, 14.1 No’ lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Grup'un fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Grup'un bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi Avro'dur. Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi Avro olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Grup'un fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 Avro / 4,8673 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 4,7830 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%72,40	-	%27,60
OSWE Real Estate GmbH	-	%68,06	%31,94

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

	31 Aralık 2017		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%72,40	-	%27,60
OSWE Real Estate GmbH	-	%68,06	%31,94

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Grup, cari dönemde Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) ve TMSK'nın Türkiye Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (TFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Mart 2018 tarihinde başlayan dönem ve sonrası için geçerli olan yeni ve revize edilmiş TMS/TFRS'lerdeki değişiklik ve yorumlardan Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde etkisi olan değişiklik ve yorumları uygulamıştır.

a. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- 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 şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- 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. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki 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 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki 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:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek 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' standardındaki 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.

2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 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 istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- 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 azaltmaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın UMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- 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 hakkını 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.
- 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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.

- 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.
- 2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3, 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11, 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12, 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23, 'Borçlanma Maliyetleri', bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümleri, Grup'un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup'un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup'un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup'un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurarak, stratejik kararlarında Bununla birlikte, Grup'un raporlanabilir bölümleri yönetim tarafından proje bazında takip edilmektedir. Kaynakların tahsisi ve kullanımı ile ilgili karar alma mekanizması da aynı baza dayanmaktadır. Grup'un her bir faaliyet bölümü tarafından uygulanan muhasebe politikaları Grup'un finansal tablolarında kullanılan TFRS ile aynıdır. Bölümlerin performansında brüt kar dikkate alınmaktadır.

31 Mart 2018 itibarıyla ve bu tarihte sona eren dönem için, raporlanabilir bölümler itibarıyla bölümlere göre gruplanmış bilgiler aşağıdaki gibidir:

	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ azalışları (*)	Faaliyet karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları (**)
Neckerman Areal	14.394.063	8.390.400	-	8.390.400	-	-
Deposit Outlet Center	4.306.653	4.081.320	-	4.081.320	-	2.890.388
Çelik Törün İş Merkezi	774.722	765.165	-	765.165	-	6.300
Çelik Özer İş Merkezi	492.959	440.373	-	440.373	-	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	371.167	298.073	-	298.073	-	-
Dağıtılmamış giderler	-	-	-	(3.854.448)	-	-
Toplam	20.339.564	13.975.331	-	10.120.883	-	2.896.688

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2018	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	57.900.792	7.288.664	(22.514.364)	42.675.092
Duran varlıklar	421.338.074	370.152.470	(29.873.125)	761.617.419
Toplam varlıklar	479.238.866	377.441.134	(52.387.489)	804.292.511
Kısa vadeli yükümlülükler	36.089.379	60.886.139	(11.932.942)	85.042.576
Uzun vadeli yükümlülükler	95.251.912	195.244.693	(10.581.842)	279.914.763
Özkaynaklar	347.897.575	121.310.302	(29.872.705)	439.335.172
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	347.897.575	121.310.302	(64.821.909)	404.385.968
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	34.949.204	34.949.204
Toplam yükümlükler ve özkaynak	479.238.866	377.441.134	(52.387.489)	804.292.511

1 Ocak - 31 Mart 2018	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	5.957.020	14.394.063	(11.519)	20.339.564
Satışların maliyeti (-)	(360.570)	(6.003.663)	-	(6.364.233)
Brüt kar	5.596.450	8.390.400	(11.519)	13.975.331
Genel yönetim giderleri (-)	(1.045.386)	(3.043.054)	33.787	(4.054.653)
Pazarlama giderleri (-)	(166.821)	(140.012)	-	(306.833)
Diğer faaliyet gelirleri	1.430.611	-	(856.578)	574.033
Diğer faaliyet giderleri (-)	(1.468.906)	(45.147)	1.447.058	(66.995)
Esas faaliyet karı	4.345.948	5.162.187	612.748	10.120.883
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	4.345.948	5.162.187	612.748	10.120.883
Finansman gelirleri	42.525	-	(42.525)	-
Finansman giderleri (-)	(1.850.840)	(1.580.682)	42.525	(3.388.997)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	2.537.633	3.581.505	612.748	6.731.886
Sürdürülen faaliyet vergi gideri	(58.665)	(743.167)	-	(801.832)
Dönem vergi gideri	(46.147)	-	-	(46.147)
Ertelenmiş vergi gideri	(12.518)	(743.167)	-	(755.685)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	2.478.968	2.838.338	612.748	5.930.054
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	948.286	948.286
Ana ortaklık payları	2.478.968	2.838.338	(335.538)	4.981.768

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	54.325.356	19.394.632	(15.998.107)	57.721.881
Duran varlıklar	394.063.662	343.434.843	(29.873.125)	707.625.380
Toplam varlıklar	448.389.018	362.829.475	(45.871.232)	765.347.261
Kısa vadeli yükümlülükler	35.392.119	57.215.982	(9.595.507)	83.012.594
Uzun vadeli yükümlülükler	67.581.481	195.778.062	(6.403.030)	256.956.513
Özkaynaklar	345.415.419	109.835.434	(29.872.699)	425.378.154
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	345.415.419	109.835.434	(63.873.617)	391.377.236
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	34.000.918	34.000.918
Toplam yükümlülükler ve özkaynak	448.389.019	362.829.478	(45.871.236)	765.347.261

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	34.407	49.222
Banka	7.970.758	23.234.261
- Vadesiz mevduat	7.970.758	23.234.261
	8.005.165	23.283.483

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konsolide nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri kalemler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	8.005.165	23.283.483
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	8.005.165	23.283.483

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

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	131.503	640.065	2.238.359	10.107.310
ABD Doları	1.789	7.065	125	471
İngiliz Sterlini	1.374	7.610	1.374	6.980
Riyal	1.786	1.881	1.800	1.797
Toplam		656.621		10.116.558

Vadesiz Mevduat

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Türk Lirası	7.332.712	13.128.623
Avro	631.473	10.099.355
ABD Doları	6.573	6.283
Toplam	7.970.758	23.234.261

Vadeli Mevduat

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Bulunmamaktadır.)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri	3.179.096	6.433.293
Toplam	3.179.096	6.433.293

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar:

31 Mart 2018	Hisse adedi	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırı Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	4.354.926	3.353.293	3.179.096	-	(174.197)
Toplam	4.354.926	3.353.293	3.179.096	-	(174.197)

Grup'a ait 4.354.926 adet Sinpaş GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş olup, oluşan olumsuz fark Grup'un gelir tablosunda, finansal giderler içerisinde hisse senedi değerlendirme zararları altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2017	Hisse adedi	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırı Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	8.354.926	9.124.138	6.433.293	-	(2.690.845)
Toplam	8.354.926	9.124.138	6.433.293	-	(2.690.845)

Gerçeğe uygun değer 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla hisse senedinin Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") kapanış fiyatı ile değerlendirilmesini ifade etmektedir

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in bağlı menkul kıymetlerinin bilanço'daki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	31 Mart 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
Toplam	0,76	96.000	0,76	96.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Finansal borçlanmalar		
Kısa vadeli banka kredileri	-	-
Kısa vadeli finansal borçlanmalar	-	-
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	50.572.286	50.525.521
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	50.572.286	50.525.521
Uzun vadeli banka kredileri	164.196.551	173.957.045
Uzun vadeli finansal borçlanmalar	164.196.551	173.957.045
Toplam finansal borçlanmalar	214.768.837	224.482.566

31 Mart 2018	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	9.249.578	45.020.473
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,75	Avro	1.140.635	5.551.813
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	28.965.121	140.981.933
Uzun vadeli banka kredileri	5,75	Avro	4.769.506	23.214.618
Toplam banka kredileri				214.768.837

31 Aralık 2017	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	10.457.976	47.222.991
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,75	Avro	731.376	3.302.530
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	33.123.255	149.568.058
Uzun vadeli banka kredileri	5,75	Avro	5.401.171	24.388.987
Toplam banka kredileri				224.482.566

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla banka kredilerinin geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	50.572.286	50.525.521
1 - 2 yıl	45.020.475	49.347.597
2 - 5 yıl	119.176.076	124.609.448
Toplam	214.768.837	224.482.566

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri	17.254.948	12.430.938
Ticari alacaklar	9.078.446	11.468.238
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 27)	2.661.466	1.214.637
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(595.811)	(1.144.265)
Toplam	28.399.049	23.969.548

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Mart 2017
Dönem başı bakiyesi	(1.144.265)	(2.352.199)
Konusu kalmayan karşılıklar	548.454	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	-
	(595.811)	(2.352.199)

Karşılık ayrılan şüpheli ticari alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
3-6 ay arası	(457.706)	(457.706)
6 aydan daha uzun	(138.105)	(686.559)
	(595.811)	(1.144.265)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)**Uzun vadeli ticari alacaklar**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri (*)	37.748.020	21.102.419
Toplam	37.748.020	21.102.419

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Grup'un Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 25)	7.230.191	6.093.196
Borç senetleri	3.669.034	959.820
Diğer borçlar	7.381.325	6.972.041
Toplam	18.280.550	14.025.057

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen depozito ve teminatlar	423.353	423.353
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	76.384	-
Diğer çeşitli alacaklar	11.362	11.818
Toplam	511.099	435.171

Diğer kısa vadeli borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 25)	4.346.124	1.617.069
Diğer çeşitli borçlar	4.652.920	9.317.294
Toplam	8.999.044	10.934.363

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	2.015.126	1.332.012
Diğer çeşitli borçlar	2.920.380	2.709.300
Toplam	4.935.506	4.041.312

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen sipariş avansları	646.016	2.355.491
Gelecek aylara ait giderler	165.345	217.412
Toplam	811.361	2.572.903

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Verilen sipariş avansları (*)	18.908.759	17.408.013
Toplam	18.908.759	17.408.013

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	686.698.116	657.084.276
Toplam	686.698.116	657.084.276

31 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2018	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2018
Neckermann Areal	343.305.576	-	26.717.152	-	-	370.022.728
Deposit Outlet Center	211.243.000	2.630.460	-	-	-	213.873.460
Çelik&Törün İş Merkezi	36.191.700	6.300	-	-	-	36.198.000
Çelik&Özer İş Merkezi	33.526.000	-	-	-	-	33.526.000
Deposit Sosyal Tesisleri	18.730.000	259.928	-	-	-	18.989.928
Çelik&Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	-	14.088.000
Toplam	657.084.276	2.896.688	26.717.152	-	-	686.698.116

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2017	İlaveler	Yabancı para çevrim farkları	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2017
Neckermann Areal	286.404.280	-	15.316.480	(35.636)	-	301.685.124
Deposite Outlet Center	179.257.009	322.369	-	-	-	179.579.378
Çelik&Törün İş Merkezi	31.866.922	-	-	-	-	31.866.922
Çelik&Özer İş Merkezi	24.784.022	-	-	-	-	24.784.022
Deposite Sosyal Tesisleri	12.551.700	327.783	-	-	-	12.879.483
Çelik&Tüzün İş Merkezi	12.813.600	-	-	-	-	12.813.600
Toplam	547.677.533	650.152	15.316.480	(35.636)	-	563.608.529

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 20.339.564 TL (31 Aralık 2017: 57.413.410 TL) kira geliri elde etmiştir.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 1.334.232.600 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.334.232.600 TL).

NOT 11 - STOKLAR

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	17.803.808	11.495.272
	17.803.808	11.495.272

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

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla alınan teminatlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı	Orjinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat senetleri TL	799.613	799.613	799.613	799.613
Teminat mektupları TL	1.058.790	1.058.790	236.640	236.640
Teminat çekleri TL	122.750	122.750	122.750	122.750
Teminat mektupları USD	8.633	34.091	-	-
Toplam		2.015.244		1.159.003

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un operasyonel kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin, halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplamı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
0 – 1 yıl	67.871.544	26.000.000
1 - 5 yıl	368.642.601	172.000.000
Toplam	436.514.145	198.000.000

Grup'un 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Şirket tarafından verilen Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.500	3.500
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i) Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii) B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer şirket lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
	3.500	3.500

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un vermiş olduğu TRİ'lerin Grup'un özkaynaklarına oranı %0,001'dir (31 Aralık 2017: %0,001).

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Personele borçlar	57.576	53.660
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	36.452	33.540
Toplam	94.028	87.200

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla kısa vadeli çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	61.274	104.656
Toplam	61.274	104.656

Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Mart 2018 ve 2016 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Gider tahakkukları (*)	1.302.042	1.650.903
Toplam	1.302.042	1.650.903

(*) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihi itibarıyla, kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.001 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001 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.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İskonto oranı	%4,25	%4,25
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95,17	%95,17

Kıdem tazminatı karşılığının 31 Mart 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak	109.645	77.557
Faiz maliyeti	5.911	8.144
Hizmet maliyeti	3.030	20.497
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	(3.188)	(24.465)
Ödenen tazminatlar	-	-
31 Mart	115.398	81.733

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

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları	-	-
Gelecek aylara ait gelirler	-	-
Toplam	-	-

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları(*)	66.985.970	39.041.117
Toplam	66.985.970	39.041.117

(*) 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla alınan sipariş avanslarının tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 15 - ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozitolar	3.676.740	3.786.203
Ödenecek vergi ve harçlar	2.010.465	1.898.691
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-
Toplam	5.687.205	5.684.894

NOT 16 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**Diğer dönen varlıklar**

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	1.664.795	912.865
Personel ve iş avansları	80.074	101.871
Diğer dönen varlıklar	22.043	10.222
Toplam	1.766.912	1.024.958

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş sermaye**

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2018		31 Aralık 2017	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı	Pay oranı (%)	Pay tutarı
Avni Çelik	53,94	28.051.259	53,94	28.051.259
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	6,42	3.337.679
Toplam	100	52.000.000	100	52.000.000

Pay senedi ihraç primleri

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 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 Mart 2018	31 Aralık 2017
2011 yılı karı yedek akçe	85.625	85.625
2012 yılı karı yedek akçe	3.949.322	3.949.322
2013 yılı karı yedek akçe	174.856	174.856
2014 yılı karı yedek akçe	260.076	260.076
2015 yılı karı yedek akçe	451.587	451.587
2016 yılı karı yedek akçe	277.779	277.779
Toplam	5.199.245	5.199.245

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Grup, 31 Mart 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 19.668 TL (31 Aralık 2017: 22.856 TL aktüeryal kazanç) 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 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Kar dağıtımı

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

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

NOT 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Kira gelirleri		
Neckerman Areal	14.394.063	11.857.060
Deposit Outlet Center	4.306.653	3.318.493
Çelik Törün İş Merkezi	774.722	687.232
Çelik Özer İş Merkezi	492.959	324.790
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	371.167	258.484
	20.339.564	16.446.059
Kira maliyeti		
Neckerman Areal	(6.003.663)	(4.922.100)
Deposit Outlet Center	(225.333)	(216.654)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(73.094)	(2.099)
Çelik Özer İş Merkezi	(52.586)	(16.158)
Çelik Törün İş Merkezi	(9.557)	(8.123)
	(6.364.233)	(5.165.134)
Brüt kar	13.975.331	11.280.925

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Genel yönetim giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Personel giderleri	(1.280.919)	(902.693)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(229.943)	(596.089)
Bağış ve yardım giderleri	(200.000)	(1.586.900)
Kira giderleri	(141.441)	(138.709)
Bakım ve onarım giderleri	(104.128)	(32.733)
Amortisman ve itfa giderleri	(102.332)	(74.976)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.483)	(4.262)
Diğer	(1.993.407)	(445.264)
Toplam	(4.054.653)	(3.781.626)

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Reklam giderleri	(306.833)	(110.159)
Toplam	(306.833)	(110.159)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Kira maliyeti	(6.364.233)	(5.165.134)
Personel giderleri	(1.280.919)	(902.693)
Reklam giderleri	(306.833)	(110.159)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(229.943)	(596.089)
Bağış ve yardım giderleri	(200.000)	(1.586.900)
Kira giderleri	(141.441)	(138.709)
Bakım ve onarım giderleri	(104.128)	(32.733)
Amortisman ve itfa giderleri	(102.332)	(74.976)
Vergi, resim ve harç giderleri	(2.483)	(4.262)
Diğer	(1.993.407)	(445.264)
Toplam	(10.725.719)	(9.056.919)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Kur farkı geliri	449.832	-
Konusu kalmayan karşılıklar	121.339	-
Diğer	2.862	234.131
Toplam	574.033	234.131

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Karşılık giderleri	(21.848)	(9.242)
Kur farkı gideri	-	(685.258)
Diğer	(45.147)	(61.938)
Toplam	(66.995)	(756.438)

NOT 22 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Finansal gelirler		
Hisse senedi değerleme karları (Not 5)	-	458.954
Kur farkı gelirleri	-	102.213
Faiz gelirleri	-	298
Toplam	-	561.465

Finansal giderler		
Kur farkı giderleri	(1.511.804)	-
Faiz giderleri	(1.582.996)	(1.960.311)
Hisse senedi değerleme zararları	(174.197)	-
Hisse senedi satış zararları	(120.000)	-
Toplam	(3.388.997)	(1.960.311)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	2.410	2.525
Toplam	2.410	2.525

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

NOT 23 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri)	
	31 Mart 2018	31 Aralık 2017	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	12.262.889	12.768.423	3.924.124	4.085.895
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları (Deks Yatırım)	174.818	254.890	38.460	50.978
Ertelenen vergi varlığı	12.437.707	13.023.313	3.962.584	4.136.873
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(147.853.105)	(137.166.539)	(47.312.994)	(43.893.289)
Diğer	(913.966)	-	(292.468)	-
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(148.767.071)	(137.166.539)	(47.605.462)	(43.893.289)
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net			(43.642.878)	(39.756.416)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
1 Ocak	(39.756.416)	(31.960.715)
Yabancı para çevrim farkı	(3.130.777)	(1.714.120)
Ertelenen vergi gideri	(755.685)	(903.420)
31 Mart	(43.642.878)	(34.578.255)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2018	1 Ocak - 31 Mart 2017
Net dönem karı	4.981.768	3.600.992
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,0958	0,0692

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	2.549.069	1.168.979
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S Yapı Kooperatifi	112.397	45.658
Toplam	2.661.466	1.214.637

(*) 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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Simgen Yapı Endüstrisi A.Ş. ("Simgen Yapı")	3.820.744	2.688.505
Avni Çelik (**)	1.648.820	1.666.232
Ayşe Sibel Çelik (**)	1.524.909	1.456.559
Mülk Gayrimenkul	147.339	-
Ercivelek Avukatlık Bürosu	45.266	32.957
Sinpaş Holding A.Ş. ("Sinpaş Holding")	27.675	12.642
Sinpaş GYO	15.438	-
Hüseyin Altaş	-	148.208
Bilgiç Ertürk	-	76.533
Ahmet Çelik	-	11.010
Harun Bayraktar-Denetaş Mali Müşavirlik	-	550
Toplam	7.230.191	6.093.196

(**) Grup, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6.786 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan 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 Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Hüseyin Altaş (****)	2.768.600	148.208
Avni Çelik (****)	1.176.265	1.006.531
Ha Uluslararası Yatırım Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	290.878	374.787
Bilgiç Ertürk	98.514	76.533
Ahmet Çelik (****)	11.867	11.010
Toplam	4.346.124	1.617.069

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Mülk Gayrimenkul	5.960.754	19.996.961
Sinpaş GYO	14.560	-
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	1.210	-
Simgen Yapı	-	35.018
Toplam	5.976.524	20.031.979

İlişkili taraflardan alışlar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Simgen Yapı	372.299	2.107.575
Mülk Gayrimenkul	302.430	1.717.425
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	68.505	18.264
Sinpaş GYO	33.574	49.003
Sinpaş Holding A.Ş.	14.524	69.219
Ercivelek Avukatlık Bürosu	7.056	42.150
Anadolu Sinerji İnşaat Taahhüt ve Ticare A.Ş.	936	25.000
Toplam	799.324	4.028.636

İlişkili taraflardan gerçeğe uygun değer kazançları / (kayıpları)

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Sinpaş GYO	(174.197)	(2.690.845)
Toplam	(174.197)	(2.690.845)

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Üst yönetime sağlanan faydalar	145.500	301.000
Toplam	145.500	301.000

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Döviz kuru riski,

Döviz kuru riski

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

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	131.503	1.789	-	-	647.129
Ticari alacaklar	7.859	-	-	-	38.252
Toplam varlıklar	139.362	1.789	-	-	685.381
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(1.140.635)	-	-	-	(5.551.813)
Diğer borçlar	(900.000)	-	-	-	(4.380.570)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(4.769.506)	-	-	-	(23.214.617)
Diğer borçlar	(600.000)	-	-	-	(2.920.380)
Toplam yükümlülükler	(7.410.141)	-	-	-	(36.067.380)
Net bilanço pozisyonu	(7.270.779)	1.789	-	-	(35.381.999)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(35.389.064)
ABD Doları karşısında	7.065

Net yabancı para pozisyonu (35.381.999)

Aşağıdaki tablo 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un yabancı para pozisyonu riskini özetlemektedir. Grup tarafından tutulan yabancı para varlıkların ve borçların kayıtlı tutarları TL cinsinden aşağıdaki gibidir:

	Avro	ABD Doları	İngiliz Sterlini	Riyal	TL karşılığı
Dönen Varlıklar					
Parasal finansal varlıklar	2.238.359	125	-	-	10.107.782
Ticari alacaklar	8.070	-	-	-	36.440
Toplam varlıklar	2.246.429	125	-	-	10.144.222
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(11.189.352)	-	-	-	(50.525.519)
Diğer borçlar	(2.039.354)	-	-	-	(9.208.703)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(38.524.426)	-	-	-	(173.957.046)
Diğer borçlar	(600.000)	(36.679)	-	-	(2.847.650)
Toplam yükümlülükler	(52.353.132)	(36.679)	-	-	(236.538.918)
Net bilanço pozisyonu	(50.106.703)	(36.554)	-	-	(226.394.696)

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

Avro karşısında	(226.256.818)
ABD Doları karşısında	(137.878)

Net yabancı para pozisyonu (226.394.696)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 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
31 Mart 2018				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	706	(706)	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	706	(706)	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(3.538.906)	3.538.906	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(3.538.906)	3.538.906	-	-
	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
31 Aralık 2017				
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(13.788)	13.788	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(13.788)	13.788	-	-
Avro kurunun %10 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(22.625.682)	22.625.682	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(22.625.682)	22.625.682	-	-

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları nedeniyle ticari borçların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

- 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 gözlemlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir 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 Mart 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	3.179.096	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	316.675.388	370.022.728	686.698.116
Toplam	-	316.675.388	370.022.728	686.698.116
31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
Finansal yatırımlar:				
Hisse senetleri ve diğer	6.433.293	-	-	6.433.293
Yatırım amaçlı gayrimenkuller:				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	295.048.700	362.035.576	657.084.276
Toplam	6.433.293	295.048.700	362.035.576	663.517.569

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre seviye 2 ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemine göre seviye 3 kapsamındadır.

NOT 28 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

31 Mart 2018 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 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

	Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	3.780.583	8.063.932
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	334.479.196	325.273.972
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	23.468.036	23.468.036
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	9.585.317	10.615.632
	Diğer varlıklar		81.559.224	56.163.419
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	452.872.356	423.584.991
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	28.766.429	27.691.518
F	Diğer finansal yükümlülükler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1 Tebliğ Md. 31	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 31	334.900.380	332.569.319
	Diğer kaynaklar		89.205.547	63.324.154
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	452.872.356	423.584.991
	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)	601.487	1.630.639
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(c)	-	-
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1 Tebliğ Md. 28	-	-
J	Gayrinakdi krediler	III-48.1 Tebliğ Md. 31	3.500	3.500
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ (Devamı)

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%73,86	%76,79	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%6,02	%7,44	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	%8,59	%8,33	Azami %500
8 Döviz cinsinden vadeli/vadesiz mevduat/özel cari-katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli mevduat/katılma hesabı	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%0,13	%0,38	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

.....