

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
DİPNOTLAR**

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI (BİLANÇO)	1-2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR	6-55
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-26
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26-29
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29-30
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	30-31
NOT 6 FİNANSAL BORÇLAR	32-33
NOT 7 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	33-34
NOT 8 DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	34
NOT 9 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	35
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35-37
NOT 11 STOKLAR	38
NOT 12 TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38-39
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	39
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN VE DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR ...	40-41
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER, DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	41
NOT 16 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	42
NOT 17 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	42-43
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	44
NOT 19 GENEL YÖNETİM, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ	44-45
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	45
NOT 21 FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ	45
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	46-47
NOT 23 PAY BAŞINA KAZANÇ	47
NOT 24 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	47-49
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	50-52
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI	52-53
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	53
NOT 28 EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ	53-55

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		72.797.561	57.721.881
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.594.089	23.283.483
Finansal yatırımlar	5	-	6.433.293
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	7, 24	9.992.676	1.214.637
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	26.159.462	22.754.911
Diğer alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>	8	2.391.197	435.171
Peşin ödenmiş giderler	9	30.429.060	2.572.903
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	22	2.410	2.525
Diğer dönen varlıklar	16	2.228.667	1.024.958
Duran varlıklar		909.815.074	707.625.380
Ticari alacaklar			
<i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	7	30.131.554	21.102.419
Finansal yatırımlar	5	96.000	96.000
Stoklar	11	26.267.895	11.495.272
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	852.934.349	657.084.276
Maddi duran varlıklar		312.861	352.940
Maddi olmayan duran varlıklar		33.955	35.482
Peşin ödenmiş giderler	9	-	17.408.013
Ertelenmiş vergi varlığı	22	38.460	50.978
Toplam varlıklar		982.612.635	765.347.261

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 VE 31 ARALIK 2017 TARİHLERİ İTİBARIYLA AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI**

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		177.920.681	83.012.594
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	79.252.935	50.525.521
Ticari borçlar			
<i>İlişkili taraflara ticari borçlar</i>	7,24	10.679.664	6.093.196
<i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	29.897.358	7.931.861
Diğer borçlar			
<i>İlişkili taraflara diğer borçlar</i>	8,24	15.987.990	1.617.069
<i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	31.245.973	9.317.294
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	117.748	87.200
Kısa vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	14	281.827	104.656
<i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	14	1.157.161	1.650.903
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	9.300.025	5.684.894
Uzun vadeli yükümlülükler		344.687.290	256.956.513
Uzun vadeli borçlanmalar	6	193.792.255	173.957.045
Diğer borçlar	8	1.334.831	4.041.312
Uzun vadeli karşılıklar			
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	14	136.234	109.645
Ertelenmiş gelirler	15	86.542.480	39.041.117
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	62.881.490	39.807.394
Özkaynaklar		460.004.664	425.378.154
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		416.074.879	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)			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>	17	(35.634)	(22.856)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler			
<i>Yabancı para çevrim farkları</i>		43.110.765	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		245.065	70.335.221
Kontrol gücü olmayan paylar		43.929.785	34.000.918
Toplam kaynaklar		982.612.635	765.347.261

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 VE 2017 ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz- 30 Eylül 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	70.651.427	27.940.583	52.027.263	18.174.957
Satışların maliyeti (-)	18	(26.504.320)	(10.817.472)	(16.634.425)	(5.513.163)
BRÜT KAR		44.147.107	17.123.111	35.392.838	12.661.794
Genel yönetim giderleri (-)	19	(10.533.372)	(5.712.598)	(8.336.776)	(2.315.826)
Pazarlama giderleri (-)	19	(947.768)	1.860.171	(292.666)	(139.683)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		1.846.258	1.117.512	2.522.523	905.685
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(366.763)	68.769	(2.882.744)	(1.716.548)
ESAS FAALİYET KARI		34.145.462	14.456.965	26.403.175	9.395.422
FİNANSMAN GELİRİ GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		34.145.462	14.456.965	26.403.175	9.395.422
Finansman gelirleri	21	-	-	3.315.064	655.790
Finansman giderleri (-)	21	(32.278.716)	(23.358.794)	(7.658.272)	(3.544.833)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		1.866.746	(8.901.829)	22.059.967	6.506.379
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	(898.468)	614.290	(1.556.529)	328.903
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		968.278	(8.287.539)	20.503.438	6.835.282
DÖNEM KARI / (ZARARI)		968.278	(8.287.539)	20.503.438	6.835.282
Dönem Karının Dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		723.213	(1.286.338)	4.022.857	1.913.514
Ana ortaklık payları		245.065	(7.001.201)	16.480.581	4.921.768
Pay başına kazanç	23	0,0047	(0,1346)	0,3169	0,0946
DİĞER KAPSAMLI GELİR					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(12.778)	(2.760)	7.951	(5.476)
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılacaklar					
- Yabancı para çevrim farkları		33.671.010	14.017.488	9.513.267	3.957.032
DİĞER KAPSAMLI GELİR		33.658.232	14.014.728	9.521.218	3.951.556
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		34.626.510	5.727.189	30.024.656	10.786.838
TOPLAM KAPSAMLI GELİRİN DAĞILIMI					
Kontrol gücü olmayan paylar		9.928.867	1.641.813	3.468.157	1.358.814
Ana ortaklık payları		24.697.643	4.085.376	26.556.499	9.428.024

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI**

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

	Ödenmiş sermaye	Pay ihraç primleri/ iskontoları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	Geçmiş yıl karları	Net dönem karı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Özkaynaklar
1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	52.000.000	2.092.708	(19.863)	4.921.466	11.653.492	200.384.155	40.102.331	311.134.289	22.328.698	333.462.987
Transferler	-	-	-	277.779	-	39.824.552	(40.102.331)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	7.951	-	9.513.267	-	16.480.581	26.001.799	4.022.857	30.024.656
30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bakiyeler	52.000.000	2.092.708	(11.912)	5.199.245	21.166.759	240.208.707	16.480.581	337.136.088	26.351.555	363.487.643
1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	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	-	-	(12.778)	-	24.465.356	-	245.065	24.697.643	9.928.867	34.626.510
30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bakiyeler	52.000.000	2.092.708	(35.634)	5.199.245	43.110.765	313.462.730	245.065	416.074.879	43.929.785	460.004.664

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 VE 2017 TARİHLERİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Not referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2018	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.320.506	4.278.872
Dönem karı		968.278	20.503.438
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(19.854.677)	586.201
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(37.576.959)	1.678.576
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	21	-	(14.970)
Faiz gideri ile ilgili düzeltmeler	21	16.697.013	5.688.454
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(851.213)	145.758
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler		204.775	129.274
Vergi gelir gideri ile ilgili düzeltmeler	22	898.468	1.556.529
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	21	-	(3.300.094)
Kar zarar mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		773.239	(5.297.326)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		64.206.905	(16.810.767)
Ticari alacaklardaki artış ilgili düzeltmeler		(20.663.271)	(8.977.389)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler		26.551.965	(7.393.628)
Stoklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(14.772.623)	(1.979.382)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış ilgili düzeltmeler		(10.448.144)	(8.881.528)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış ilgili düzeltmeler		47.501.363	9.610.026
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(1.201.183)	(110.871)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış ile ilgili düzeltmeler		37.238.798	922.005
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		45.320.506	4.278.872
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(7.209.789)	(4.011.787)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(1.965)
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	(10.911.406)	(4.009.822)
Diğer uzun vadeli varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.701.617	-
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(59.800.111)	(16.396.879)
Alınan faiz		-	14.970
Ödenen faiz		(8.406.460)	(6.927.709)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	31.384.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(51.393.651)	(40.868.260)
Yabancı para çevrim farklarının etkisinden önce nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış		(21.689.394)	(16.129.794)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		-	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış)/artış		(21.689.394)	(16.129.794)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	23.283.483	20.050.022
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.594.089	3.920.228

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 8’dir (31 Aralık 2017: 7).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25’i Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”)

Deks Yatırım Anonim Şirketi (“Deks Yatırım”), 2 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 arttırılmasına istinaden ortaklık payı %72,4’e yükselmiştir. 28 Ağustos 2018 tarihinde şirket’in 637.500 adet hissesi Servet GYO tarafından 3.595.500 EUR bedelle satın alınmıştır. Bu işlem sonucunda Servet GYO’nun şirketteki ortaklık payı %77,29’a yükselmiştir.

30 Eylül 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.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Oswe’in personel sayısı 8’dir (31 Aralık 2017: 8).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 Tesisi 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.

30 EYLÜL 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

Özet 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

İlişikteki ara dönem özet 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" ("Tebliğ") ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğ'in 5. Maddesi'ne göre Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

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

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ara dönem özet konsolide finansal tabloları, 9 Kasım 2018 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel kurulun konsolide finansal tabloları değiştirmeye yetkisi vardır.

TMS'ye uygunluk beyanı

İlişikteki özet 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.

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 / 6,9505 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 Avro / 5,4737 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Netleştirme/Mahsup

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

İşletmenin Sürekliliği

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Konsolidasyon Esasları

30 Eylül 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

30 Eylül 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:

	30 Eylül 2018		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Yatırım Anonim Şirketi	%77,29	-	%22,71
OSWE Real Estate GmbH	-	%72,65	%27,35
	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

**30 EYLÜL 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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

- **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 azaltmaktadır.
- b) **30 Eylül 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

30 EYLÜL 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)

- **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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

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,

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- a. TFRS 16, ‘Kiralama işlemleri’
- b. TFRS Yorum 22, ‘Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar’

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”
- 2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeler
- TFRS 15, “Müşteri sözleşmelerinden hasılat” değişiklikler
- TMS 19 “Çalışanlara sağlanan faydalar” değişiklikler”

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli muhasebe politikaları aşağıda açıklanmıştır.

2.3.1 Hasılat

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

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

2.3.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşmaktadır.

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

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

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

2.3.3 Maddi duran varlıklar

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

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

2.3.4 Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan varlıklar lisanslar ve bilgisayar yazılımlarından oluşmaktadır. Bunlar, iktisap maliyeti üzerinden kaydedilir ve iktisap edildikleri tarihten itibaren 5 yıl olan tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilmektedir.

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

2.3.5 Varlıklarda değer düşüklüğü

Finansal varlıklar

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

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

Grup, itfa edilmiş maliyetleri ile ölçülen finansal varlıklardaki (kredi ve alacaklar) değer düşüklüğü göstergelerini her bir varlık seviyesinde değerlendirmektedir. Bütün varlıklar belirgin bir değer düşüklüğü için değerlendirilir.

**30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İtfa edilmiş maliyetleriyle ölçülen finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, finansal varlığın kayıtlı değeri ile gelecekte beklenen nakit akışlarının, orjinal etkin faiz oranı ile bugünkü değerine indirgenmesi arasındaki farkı ifade eder. Zararlar kar veya zararda kayıtlara alınır ve kredi ve alacaklarda bir karşılık hesabı kullanılmak suretiyle gösterilir. Değer düşüklüğü oluşan varlık üzerinden hesaplanan faiz gelirleri iskonto edilmek suretiyle kayıtlara alınmaya devam edilir. Değer düşüklüğü muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olay değer düşüklüğünde azalmaya neden olursa, bu azalış kar veya zararda muhasebeleştirilerek daha önce muhasebeleştirilmiş bulunan değer düşüklüğü zararından iptal edilir.

Satılmaya hazır finansal varlıklardaki değer düşüklüğü, özkaynaklar içinde gerçeğe uygun değer yedeğinde takip edilen birikmiş zararın kar veya zararda yeniden sınıflandırılması yoluyla muhasebeleştirilir. Özkaynaklardan kar veya zarara aktarılan birikmiş zarar, her türlü anapara geri ödemesi ve itfa payları düşülmek suretiyle bulunan elde etme maliyeti ile cari gerçeğe uygun değeri arasındaki farktan daha önce kar veya zararda muhasebeleştirilmiş değer düşüklüğü giderlerinin düşülmesiyle bulunur. Etkin faiz yöntemi uygulaması sonucunda birikmiş değer düşüklüğü karşılığında olan değişiklikler faiz gelirinin bir parçası olarak kaydedilmektedir. Eğer sonraki bir dönemde, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılan bir borçlanma aracının gerçeğe uygun değerinde bir artış olması durumunda ve bu artış değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirildikten sonra meydana gelen bir olayla tarafsız bir şekilde ilişkilendirilebiliyorsa, değer düşüklüğünün kar veya zararda muhasebeleştirilmiş olan tutarı kadar olan kısmı iptal edilir. Ancak, değer düşüklüğüne uğramış satılmaya hazır olarak sınıflandırılmış hisse senedine dayalı menkul kıymetlerin gerçeğe uygun değerlerinde sonradan oluşan geri kazanımlar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.6 Finansal araçlar

Sınıflandırma

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

i) Türev olmayan finansal araçlar

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

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Grup'un satılmaya hazır varlığı bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak finansal varlıklar

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

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

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır (Not 4).

Ticari alacaklar

Ticari alacaklar, fatura değerlerinden şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra kayıtlara net değerleri ile yansıtılmaktadır. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacağın tahsilatının mümkün olmadığı durumlarda şüpheli ticari alacak karşılığı için tahmin yapılır. Şüpheli alacaklar tespit edildiklerinde karşılık ayrılır (Not 7).

ii) Türev olmayan finansal yükümlülükler

Finansal borçlar

Finansal borçlar ilk kayıt tarihinde gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmektedir. Finansal borçlar, işlem maliyetlerini düştüktan sonra elde etme maliyetleri ile kayıtlara alınmakta ve sonrasında etkin faiz oranı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelleri üzerinden ölçülmektedir (Not 6).

Ticari ve diğer borçlar

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

**30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.7 Kur değişiminin etkileri

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

Yabancı para işlemler ilgili Grup şirketlerinin fonksiyonel para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan fonksiyonel para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan fiili maliyetleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, işlem tarihindeki kurdan çevrilir. Çevrimle oluşan kur farkları konsolide kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Grup’un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup’un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, “Yabancı para çevirim farkı” (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF’deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

2.3.8 Hisse senedi ihraç primleri

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

2.3.9 Ödenmiş sermaye

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

2.3.10 Temettüleri

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

2.3.11 Pay başına kazanç

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.12 Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.3.13 Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

2.3.14 Kiralama işlemleri

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

Kiralayan durumunda Grup

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

2.3.15 İlişkili taraflar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.16 Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Servet GYO ile Bağlı Ortaklıklar aşağıdaki belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, tarihsel maliyet esasına göre tutulan kayıtlarına TFRS'lere uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

Bağlı Ortaklıklar

Konsolide finansal tablolar Şirket ve Şirket'in bağlı ortaklıkları tarafından kontrol edilen ya da müşterek kontrol edilen işletmelerin finansal tablolarını kapsar. Kontrol, bir işletmenin faaliyetlerinden fayda elde etmek amacıyla finansal ve operasyonel politikaları üzerinde kontrol gücünün olması ile sağlanır.

Bağlı Ortaklıklar, Şirket'in ya (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan ve Şirket'in üzerinde oy haklarına sahip olduğu hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olduğu ya da (b) oy hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle, mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

Bağlı Ortaklıklara ait bilançolar ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş olup Şirket ve Bağlı Ortaklıkların sahip olduğu payların kayıtlı iştirak değerleri, ilgili özkaynaklar ile karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon işlemi sırasında netleştirilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolide bağlı ortaklıkların net varlıklarındaki ana ortaklık dışı paylar Grup'un özkaynağının içinde ayrı olarak belirtilir. Ana ortaklık dışı paylar, ilk işletme birleşmelerinde oluşan paylar ile birleşme tarihinden itibaren özkaynakta meydana gelen değişikliklerdeki ana ortaklık dışı payların toplamından oluşur. Konsolide edilen bir bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı paya düşen birikmiş zararları, söz konusu bağlı ortaklığın ana ortaklık dışı özkaynak tutarını aşabilir. Bu durumda birikmiş zarar ve ana ortaklık dışı paya düşecek daha sonraki cari yıl zararları, ana ortaklık dışı pay ile ilişkilendirilir.

Konsolidasyon sırasında elimine edilen işlemler

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında, grup içi işlemlerden dolayı oluşan tüm bakiye ve işlemler ile gerçekleşmemiş her türlü gelir elimine edilmiştir.

Grup'un raporlama para biriminden farklı fonksiyonel para birimi kullanan Grup şirketlerinin aktif ve pasifleri, raporlama dönemi sonundaki kurdan Grup'un raporlama para birimine çevrilir. Bu grup şirketlerinin gelir ve giderleri dönemin ortalama döviz kurundan raporlama para birimine çevrilir. Özsermaye kalemleri maliyet değerinden raporlanır. Yabancı para birimi farklılıkları özkaynaklarda, "Yabancı para çevirim farkı" (YPÇF) altında gösterilir. İlgili Grup şirketleri tamamen veya kısmen elden çıkarıldığında YPÇF'deki ilgili miktar konsolide kapsamlı gelir tablosuna transfer edilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

2.3.17 Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

Grup'un doğrudan bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı olan OSWE Real Estate GmbH ise, kurumlar vergisi mükellefidir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüklerini içermektedir. Grup yönetimi, yoruma açık vergi düzenlemeleri ile ilgili olarak vergi hesaplamalarında alınan pozisyonu belirli aralıklarla değerlendirip, vergi otoritesine ödenmesi beklenen tutarlarla ilgili uygun karşılıkları konsolide finansal tablolarına alır.

Ertelenen vergiler, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. 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. Ertelenen vergilerin hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları kullanılır (Not 22).

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılık olarak birbirinden mahsup edilir.

2.3.18 Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatı karşılığı

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

30 Eylül 2018 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı (1 Ocak 2018: 5.002 TL) kullanılmıştır.

2.3.19 Nakit akış tablosu

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

2.3.20 Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Grup Yönetimi'nin performansı değerlendirdiği ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içeren iki faaliyet bölümü bulunmaktadır. Bu stratejik bölümler aynı servisin hizmetini vermesine rağmen, farklı ekonomik durumlardan ve farklı coğrafi konumlardan etkilendikleri için kaynak tahsisi ve performanslarına göre Grup yönetimi tarafından düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Grup'un faaliyet bölümleri olan Türkiye ve Almanya'da gayrimenkul yatırımları alanında faaliyet göstermektedir.

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ölçümü

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Grup, 2017 yılında yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmalarını Epos Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye ve TÜV SÜD ImmoWert GmbH'ye yaptırmış olup, Grup yönetimi yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan harcamaların ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki etkisinin harcama tutarına eşit olduğunu varsaymaktadır.

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışması bulunmamaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışmasının detayı aşağıdaki gibidir.

31 Aralık 2017	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL (tam)
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	-	-	%6	2.800
Çelik&Törün İş Merkezi	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	-	-	%7	2.229
Deposite Outlet Center	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	-	-	%6	1.910
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	-	-	%6	2.209
Deposite Sosyal Tesisleri	29 Aralık 2017	Emsal karşılaştırma	-	-	%6,5	2.728
Neckerman Areal	11 Ocak 2018	Gelir indirgeme	-	-	%6	-

Deposite Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Deposite Outlet Center'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 211.243.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 211.243.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 36.191.700 TL'dir (31 Aralık 2017: 36.191.700 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m²'dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 33.526.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 33.526.0000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisleri'nin emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarının ortalamasına göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 18.730.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 18.730.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 14.088.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 14.088.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Bu tutarlar ilgili gayrimenkulün Grup hissesine düşen kısmı nispetindedir.

Neckermann Areal

TÜV SÜD ImmoWert GmbH Şirket'ine hazırlatılan 11 Ocak 2018 tarihli ve 2861965 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 343.305.576 TL (76.028.253 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2017: 343.305.576 TL (76.028.253 Avro)).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

2.5 Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 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.

Dipnottaki bilgiler konsolide olmayan veriler olduğundan dolayı konsolide tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

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.

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

30 Eylül 2018	Toplam bölüm geliri	Brüt kar	YAG değer artış/ (azalışları)	Faaliyet karı	Amortisman ve itfa payları	Yatırım harcamaları
Neckerman Areal	51.906.843	27.185.789	-	27.185.789	-	-
Deposite Outlet Center	13.810.698	12.644.156	-	12.644.156	-	10.905.106
Çelik Törün İş Merkezi	2.351.404	2.133.692	-	2.133.692	-	6.300
Çelik Özer İş Merkezi	1.457.781	1.213.315	-	1.213.315	-	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.124.701	970.155	-	970.155	-	-
Dağıtılmamış giderler	-	-	-	(10.001.645)	-	-
Toplam	70.651.427	44.147.107	-	34.145.462	-	10.911.406

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

30 Eylül 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	37.568.566	22.702.681	-	22.702.681	-	-
Deposite Outlet Center	10.606.210	9.046.328	-	9.046.328	-	4.005.294
Çelik Törün İş Merkezi	2.045.907	1.940.158	-	1.940.158	-	900
Çelik Özer İş Merkezi	1.016.855	962.468	-	962.468	-	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	789.725	741.203	-	741.203	-	3.628
Dağıtılmamış giderler	-	-	-	(8.989.663)	-	-
Toplam	52.027.263	35.392.838	-	26.403.175	-	4.009.822

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	100.463.746	6.186.138	(33.852.323)	72.797.561
Duran varlıklar	437.075.035	528.455.821	(55.715.782)	909.815.074
Toplam varlıklar	537.538.781	534.641.959	(89.568.105)	982.612.635
Kısa vadeli yükümlülükler	77.126.557	101.429.590	(635.466)	177.920.681
Uzun vadeli yükümlülükler	115.942.016	261.962.553	(33.217.279)	344.687.290
Özkaynaklar	344.470.208	171.249.816	(55.715.360)	460.004.664
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	344.470.208	171.249.816	(99.645.145)	416.074.879
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	43.929.785	43.929.785
Toplam yükümlükler ve özkaynak	537.538.781	534.641.959	(89.568.105)	982.612.635

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

1 Ocak - 30 Eylül 2018	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	18.744.584	52.031.751	(124.908)	70.651.427
Satışların maliyeti (-)	(1.783.266)	(24.721.054)	-	(26.504.320)
Brüt kar	16.961.318	27.310.697	(124.908)	44.147.107
Genel yönetim giderleri (-)	(4.297.784)	(7.215.617)	980.029	(10.533.372)
Pazarlama giderleri (-)	(648.567)	(299.201)	-	(947.768)
Diğer faaliyet gelirleri	9.946.235	-	(8.099.977)	1.846.258
Diğer faaliyet giderleri (-)	(7.296.234)	(315.385)	7.244.856	(366.763)
Esas faaliyet karı	14.664.968	19.480.494	-	34.145.462
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	14.664.968	19.480.494	-	34.145.462
Finansman giderleri (-)	(15.584.882)	(16.693.834)	-	(32.278.716)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı) / karı	(919.914)	2.786.660	-	1.866.746
Sürdürülen faaliyet vergi gideri	(12.518)	(885.950)	-	(898.468)
Ertelenmiş vergi gideri	(12.518)	(885.950)	-	(898.468)
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı) / karı	(932.432)	1.900.710	-	968.278
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	723.213	723.213
Ana ortaklık payları	(932.432)	1.900.710	(723.213)	245.065

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

1 Ocak - 30 Eylül 2017	Türkiye	Almanya	Eliminasyon Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	14.490.033	37.568.566	(31.336)	52.027.263
Satışların maliyeti (-)	(1.768.540)	(14.865.885)	-	(16.634.425)
Brüt kar	12.721.493	22.702.681	(31.336)	35.392.838
Genel yönetim giderleri (-)	(4.138.867)	(4.245.717)	47.808	(8.336.776)
Pazarlama giderleri (-)	(34.789)	(257.877)	-	(292.666)
Diğer faaliyet gelirleri	1.076.059	-	1.446.464	2.522.523
Diğer faaliyet giderleri (-)	(3.060.154)	(503.630)	681.040	(2.882.744)
Esas faaliyet karı	6.563.742	17.695.457	2.143.976	26.403.175
Finansman gideri öncesi faaliyet karı	6.563.742	17.695.457	2.143.976	26.403.175
Finansman gelirleri	3.478.965	-	(163.901)	3.315.064
Finansman giderleri (-)	(2.604.287)	(5.217.886)	163.901	(7.658.272)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı	7.438.420	12.477.571	2.143.976	22.059.967
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	(174.548)	(1.381.980)	(1)	(1.556.529)
Ertelenmiş vergi gideri	(174.548)	(1.381.980)	(1)	(1.556.529)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	7.263.872	11.095.591	2.143.975	20.503.438
Dönem karı				
Kontrol gücü olmayan paylar	-	-	4.022.857	4.022.857
Ana ortaklık payları	7.263.872	11.095.591	(1.878.882)	16.480.581

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	43.330	49.222
Banka	1.550.759	23.234.261
Vadesiz mevduat	1.550.759	23.234.261
Toplam	1.594.089	23.283.483

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Nakit ve nakit benzerleri	1.594.089	23.283.483
Eksi: Vadeli mevduat faiz tahakkuku	-	-
Nakit akım tablosundaki hazır değerler	1.594.089	23.283.483

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 (Devamı)

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Avro	77.710	540.123	1.988	8.977
İngiliz Sterlini	1.375	10.738	1.374	6.980
ABD Doları	1.788	10.710	125	471
Riyal	1.800	2.875	1.800	1.818
Toplam		564.446		18.246

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Türk Lirası	1.010.690	13.128.623
ABD Doları	530.095	6.283
Avro	9.974	10.099.355
Toplam	1.550.759	23.234.261

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2017: Yoktur.)

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Hisse senetleri (*)	-	6.433.293
Toplam	-	6.433.293

- (*) Grup, 25 Mart 2018 tarihinde Sinpaş GYO hisse senetlerinden 4.000.000 adet hissesini borsa dışı işlem ile 0,74 TL fiyattan toplam 2.960.000 TL bedelden satışını gerçekleştirmiştir. Grup, 9 Temmuz 2018 tarihinde portföyünde yer alan Sinpaş GYO'ya ait 4.354.926 adet hisse senedini borsa dışı işlem ile 0,62 TL fiyattan toplam 2.700.054 TL bedelle satmıştır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, ilgili işleme ait 3.701.617 TL tutarındaki kısmı tahsil olmuş olup, kalan 1.958.437 TL tutarındaki kısmı ise diğer alacaklar içinde yer almaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 (Devamı)

31 Aralık 2017	Hisse adeti	Alış bedeli	Gerçeğe uygun değer	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Sinpaş GYO")	8.354.926	9.124.138	6.433.293	(2.690.845)
	8.354.926	9.124.138	6.433.293	(2.690.845)

Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla hisse senedinin Borsa İstanbul A.Ş. ("BİST") kapanış fiyatı ile değerlendirilmesini ifade etmektedir.

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup' un bağlı menkul kıymetlerinin bilançodaki kayıtlı değerleri aşağıdaki gibidir:

	Sahiplik oranı (%)	30 Eylül 2018	Sahiplik oranı (%)	31 Aralık 2017
Diğer menkul kıymetler	0,76	96.000	0,76	96.000
	0,76	96.000	0,76	96.000

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla bağlı ortaklıklar hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı - 1 Ocak	96.000	96.000
Sermaye ödemeleri	-	-
Dönem sonu - 30 Eylül	96.000	96.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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

		30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	
Finansal borçlanmalar				
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları		79.252.935	50.525.521	
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		79.252.935	50.525.521	
Uzun vadeli banka kredileri		193.792.255	173.957.045	
Uzun vadeli finansal borçlanmalar		193.792.255	173.957.045	
Toplam finansal borçlanmalar		273.045.190	224.482.566	
30 Eylül 2018	Faiz oranı (%)	Para birimi	Orijinal tutar	TL karşılığı
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	3,5+Libor	Avro	9.989.990	69.435.423
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	5,50	Avro	1.412.490	9.817.512
Uzun vadeli banka kredileri	3,5+Libor	Avro	23.863.637	165.864.204
Uzun vadeli banka kredileri	5,50	Avro	4.018.135	27.928.051
Toplam banka kredileri				273.045.190
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.

30 EYLÜL 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)

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1 yıla kadar	76.163.194	50.525.521
1 - 2 yıl	76.503.456	49.347.597
2 - 5 yıl	120.378.540	124.609.448
Toplam	273.045.190	224.482.566

30 Eylül 2018 ve 2017 itibarıyla banka kredilerinin detayı aşağıdaki şekildedir:

	2018	2017
Dönem başı	224.482.566	200.328.218
Alınan finansal borçlar	-	31.384.120
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(51.393.651)	(40.868.260)
Kur farkı gideri	91.665.722	17.899.200
Faiz tahakkuklarındaki değişim	8.290.553	1.239.255
Dönem sonu	273.045.190	209.982.533

NOT 7 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri	16.687.832	12.430.938
Ticari alacaklar	10.067.441	11.468.238
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 24)	9.992.676	1.214.637
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(595.811)	(1.144.265)
Toplam	36.152.138	23.969.548

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin ayrılan karşılığın hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı	(1.144.265)	(2.352.199)
Konusu kalmayan karşılıklar	548.454	1.238.795
Dönem içi ayrılan karşılıklar	-	(116.278)
Dönem sonu	(595.811)	(1.229.682)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alacak senetleri (*)	30.131.554	21.102.419
Toplam	30.131.554	21.102.419

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin tamamı Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi'ne ilişkin ön satış bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari borçlar	23.399.936	6.972.041
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 24)	10.679.664	6.093.196
Borç senetleri	6.497.422	959.820
Toplam	40.577.022	14.025.057

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Diğer çeşitli alacaklar	1.967.844	11.818
Verilen depozito ve teminatlar	423.353	423.353
Toplam	2.391.197	435.171

Diğer kısa vadeli borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Borç senetleri	31.245.973	9.317.294
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 24)	15.987.990	1.617.069
Toplam	47.233.963	10.934.363

Diğer uzun vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan depozito ve teminatlar	1.334.831	1.332.012
Diğer çeşitli borçlar	-	2.709.300
Toplam	1.334.831	4.041.312

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen sipariş avansları (*)	30.377.531	2.355.491
Gelecek aylara ait giderler	51.529	217.412
	30.429.060	2.572.903

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 30.377.531 TL tutarındaki verilen sipariş avanslarının 27.259.240 TL (31 Aralık 2017: 16.994.313 TL) tutarındaki kısmı Grup ile Sinap Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı") arasında yapılan satış vadi sözleşmesi kapsamında olup, ilgili projenin 31 Aralık 2018 itibarıyla Sinpaş Yapı tarafından Grup'a teslimi gerçekleşecektir, geri kalan 3.118.291 TL (31 Aralık 2017: 413.700 TL) tutarındaki verilen sipariş avansı ise İş Modern Ambarlı projesi ve Deposit Outlet Center yapım harcamalarına istinaden verilen avanslardan oluşmaktadır.

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen sipariş avansları	-	17.408.013
	-	17.408.013

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	852.934.349	657.084.276
	852.934.349	657.084.276

30 Eylül 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	30 Eylül 2018
Neckermann Areal	343.305.576	-	184.938.667	-	-	528.244.243
Deposit Outlet Center	211.243.000	10.251.117	-	-	-	221.494.117
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	653.989	-	-	-	19.383.989
Çelik & Tüzün İş Merkezi	14.088.000	-	-	-	-	14.088.000
	657.084.276	10.911.406	184.938.667	-	-	852.934.349

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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	30 Eylül 2017
Neckermann Areal	286.404.280	-	37.249.000	-	-	323.653.280
Deposit Outlet Center	179.257.009	1.009.708	-	-	-	180.266.717
Çelik & Törün İş Merkezi	31.866.922	900	-	-	-	31.867.822
Çelik & Özer İş Merkezi	24.784.022	-	-	-	-	24.784.022
Deposit Sosyal Tesisleri	12.551.700	2.995.586	-	-	-	15.547.286
Çelik & Tüzün İş Merkezi	12.813.600	3.628	-	-	-	12.817.228
	547.677.533	4.009.822	37.249.000	-	-	588.936.355

Grup, cari dönemde yatırım amaçlı gayrimenkullerden 70.651.427 TL (30 Eylül 2017: 52.027.263 TL) kira geliri elde etmiştir.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta bedeli 1.922.300.400 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.653.498.500 TL).

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Neckermann Areal	Gelir İndirgeme	11 Ocak 2018	343.305.576
Deposit Outlet Center	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	211.243.000
Çelik&Törün İş Merkezi	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	36.191.700
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	33.526.000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	14.088.000
Deposit Sosyal Tesisleri	Emsal karşılaştırma	29 Aralık 2017	18.730.000
Toplam			657.084.276

Deposit Outlet Center

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Deposit Outlet Center'ın emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 211.243.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 211.243.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Çelik&Törün İş Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Törün İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 36.191.700 TL'dir (31 Aralık 2017: 36.191.700 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Özer Endüstri Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, 6868 ada 1 parselde kayıtlıdır. Bina içi alan 12.590 m², ortak alanlar toplam alanı 8.434 m², toplam alanı 21.024 m² dir.

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Özer İş Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 33.526.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 33.526.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Deposite Sosyal Tesisleri

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Deposite Sosyal Tesisi'nin emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımlarının ortalamasına göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 18.730.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 18.730.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi

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

SPK tarafından değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş olan Epos Gayrimenkul Değerleme A.Ş' nin 29 Aralık 2017 tarihli raporuna göre Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nin emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 14.088.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 14.088.000 TL). Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Neckermann Areal

Neckermann Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,492 m²'dir. Toplam 288,922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketine hazırlatılan 11 Ocak 2018 tarihli ve 2861965 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 343.305.576 TL (76.028.253 Avro) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2017: 343.305.576 TL (76.028.253 Avro)).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 11 - STOKLAR

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
<i>Geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projeleri</i>		
Sinpaş İş Modern Ambarlı Projesi (*)	26.267.895	11.495.272
Toplam	26.267.895	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. Grup'un ilgili projeyi 2020 yılının 4. çeyreğinde tamamlayı planlamaktadır.

NOT 12 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı	Orijinal Tutarı	TL Karşılığı
Teminat mektupları TL	1.193.790	1.193.790	236.640	236.640
Teminat senetleri TL	999.613	999.613	799.613	799.613
Teminat çekleri TL	422.750	422.750	122.750	122.750
Teminat çekleri USD	67.951	407.038	-	-
Teminat mektupları USD	5.691	34.091	-	-
Toplam		3.057.282		1.159.003

30 Eylül 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:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
1-5 yıl	92.668.374	26.000.000
5 yıl ve üzeri	498.650.652	172.000.000
Toplam	591.319.026	198.000.000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla teminat/rehin/ipotek pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Grup 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 grup lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii) C maddesi kapsamına Girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	3.500	3.500

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

Grup' un taraf olduğu davalar

Grup' un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla taraf olduğu 19 adet dava ve 33 adet icra dosyası bulunmakta olup, Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili görülen risklere karşılık Grup' un finansal tablolarında karşılık ayrılması gerekmemektedir.

NOT 13 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Personele borçlar	76.558	53.660
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kanunu ("SGK") primleri	41.190	33.540
Toplam	117.748	87.200

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 VE DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kullanılmayan izin yükümlülüğü	281.827	104.656
Toplam	281.827	104.656

Diğer kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Gider tahakkukları (*)	1.157.161	1.650.903
Toplam	1.157.161	1.650.903

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 1.157.161 TL tutarındaki kısa vadeli karşılıkların tamamı Grup'un portföyünde Neckerman Areal için yapılan yatırım harcamalarına ilişkin henüz faturalandırılmamış tutardan oluşmaktadır (31 Aralık 2017: 1.650.903 TL).

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434 TL (31 Aralık 2017: 4.732 TL) tavanına tabidir. Grup'un kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017 tarihinden itibaren geçerli olan 4.426 TL). Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 VE DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

İlişikteki özet konsolide finansal tablolardaki kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında, 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca istatistik temelli tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İskonto oranı	%4,69	%4,25
Tahmin edilen kıdem tazminatına hak kazanma oranı	%95,24	%95,17

Kıdem tazminatı karşılığının 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla sona eren hesap dönemlerindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı	109.645	77.557
Hizmet maliyeti	8.589	20.498
Aktüeryal (kazanç)/kayıp	12.778	(7.951)
Faiz maliyeti	5.222	8.143
Ödenen tazminatlar	-	-
Dönem sonu	136.234	98.247

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

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan sipariş avansları (*)	86.542.480	39.041.117
Toplam	86.542.480	39.041.117

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve harçlar	9.300.025	1.898.691
Alınan depozitolar	-	3.786.203
Toplam	9.300.025	5.684.894

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 16 - DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV	2.199.768	912.865
Personel ve iş avansları	24.232	101.871
Diğer dönen varlıklar	4.667	10.222
Toplam	2.228.667	1.024.958

NOT 17 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

	30 Eylül 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	7.800.000	15,00	7.800.000
Ahmet Çelik	8,62	4.481.712	8,62	4.481.712
Berrin Çelik Ercivelek	7,5	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

(*) 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup hisselerinin %25'i Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmekte olup, güncel sermaye yapısı sermayedarların halka açık kısımdan satın almış olduğu borsada işlem gören hisse adetlerine göre gösterilmiştir.

Pay senedi ihraç primleri

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Pay senedi ihraç primleri	2.092.708	2.092.708
Toplam	2.092.708	2.092.708

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

	30 Eylül 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	260.075	260.075
2015 yılı karı yedek akçe	451.588	451.588
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, 30 Eylül 2018 itibarıyla kıdem tazminatı hesaplamasına ilişkin oluşan 35.634 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.

Kar dağıtımı

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 18 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kira gelirleri				
Neckerman Areal	51.906.843	21.352.910	37.568.566	13.222.490
Deposite Outlet Center	13.810.698	4.948.485	10.606.210	3.580.411
Çelik Törün İş Merkezi	2.351.404	770.069	2.045.907	692.294
Çelik Özer İş Merkezi	1.457.781	504.063	1.016.855	361.018
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	1.124.701	365.056	789.725	318.744
	70.651.427	27.940.583	52.027.263	18.174.957
Kira maliyeti				
Neckerman Areal	(24.721.054)	(10.070.081)	(14.865.885)	(4.763.132)
Deposite Outlet Center	(1.166.542)	(526.040)	(1.559.882)	(729.050)
Çelik Özer İş Merkezi	(244.466)	(110.915)	(54.387)	(7.154)
Çelik Törün İş Merkezi	(217.712)	(75.504)	(105.749)	(5.751)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	(154.546)	(34.932)	(48.522)	(8.076)
	(26.504.320)	(10.817.472)	(16.634.425)	(5.513.163)
Brüt kar	44.147.107	17.123.111	35.392.838	12.661.794

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Genel yönetim giderleri				
Personel giderleri	(4.822.276)	(2.319.892)	(2.834.529)	(1.023.396)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.585.349)	(2.271.554)	(1.669.275)	(499.205)
Bağış ve yardım giderleri	(600.000)	(120.000)	(1.966.900)	(150.000)
Kira giderleri	(434.040)	(157.534)	(434.271)	(132.504)
Amortisman ve itfa giderleri	(204.775)	(56.077)	(129.274)	(50.025)
Bakım ve onarım giderleri	(80.921)	(63.576)	(89.812)	(41.496)
Vergi, resim ve harç giderleri	(27.504)	(1.091)	(20.064)	(9.221)
Diğer	(1.778.507)	(722.874)	(1.192.651)	(409.979)
	(10.533.372)	(5.712.598)	(8.336.776)	(2.315.826)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Reklam giderleri	(947.768)	1.860.171	(292.666)	(139.683)
	(947.768)	1.860.171	(292.666)	(139.683)

NOT 20 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kira maliyeti	(26.504.320)	(10.817.472)	(16.634.425)	(5.513.163)
Personel giderleri	(4.822.276)	(2.319.892)	(2.834.529)	(1.023.396)
Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler	(2.585.349)	(2.271.554)	(1.669.275)	(499.205)
Reklam giderleri	(947.768)	1.860.171	(292.666)	(139.683)
Bağış ve yardım giderleri	(600.000)	(120.000)	(1.966.900)	(150.000)
Kira giderleri	(434.040)	(157.534)	(434.271)	(132.504)
Amortisman ve itfa giderleri	(204.775)	(56.077)	(129.274)	(50.025)
Bakım ve onarım giderleri	(80.921)	(63.576)	(89.812)	(41.496)
Vergi, resim ve harç giderleri	(27.504)	(1.091)	(20.064)	(9.221)
Diğer	(1.778.507)	(722.874)	(1.192.651)	(409.979)
	(37.985.460)	(14.669.899)	(25.263.867)	(7.968.672)

NOT 21 - FİNANSMAN GELİR/GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansal gelirler				
Hisse senedi değerlendirme karları	-	-	3.300.094	655.648
Faiz gelirleri	-	-	14.970	142
	-	-	3.315.064	655.790
Finansal giderler				
Faiz giderleri	(16.697.013)	(13.346.629)	(5.688.454)	(2.008.436)
Kur farkı giderleri, net	(14.808.464)	(9.968.616)	(1.923.623)	(1.519.130)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	609.690	-	-
Hisse senedi satış zararı	(773.239)	(653.239)	-	-
Diğer	-	-	(46.195)	(17.267)
	(32.278.716)	(23.358.794)	(7.658.272)	(3.544.833)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 22 - 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 sınıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deks Yatırım ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deks Yatırım ve OSWE için hesaplanmıştır.

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar		
Peşin ödenen stopaj	2.410	2.525
	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 varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibarıyla hareketleri aşağıdaki gibidir:

	Birikmiş geçici farklar		Ertelenen vergi varlık/(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İndirilebilir mali zarar (OSWE)	18.336.483	12.768.423	5.867.675	4.085.895
Vergiden mahsup edilecek önceki dönem zararları (Deks Yatırım)	174.818	254.890	38.460	50.978
Ertelenen vergi varlığı	18.511.301	13.023.313	5.906.135	4.136.873
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(214.841.128)	137.166.539	(68.749.165)	43.893.289
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(214.841.128)	137.166.539	(68.749.165)	43.893.289
Ertelenen vergi yükümlülüğü, net			(62.843.030)	39.756.416

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2018	2017
Dönem başı	(39.756.416)	(31.960.715)
Yabancı para çevrim farkı	(22.188.146)	(3.781.648)
Ertelenen vergi gideri	(898.468)	(1.556.529)
Dönem sonu	(62.843.030)	(37.298.892)

NOT 23 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Pay başına kazanç tutarı, net dönem karının, Grup hisselerinin cari dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Pay başına kazancın, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin hesaplaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Net dönem karı	245.065	(7.001.201)	16.480.581	4.921.768
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	52.000.000	52.000.000	52.000.000	52.000.000
Pay başına kazanç	0,0047	(0,1346)	0,3169	0,0946

NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. ("Mülk Gayrimenkul") (*)	6.230.641	1.168.979
Anadolu Sinerji İnş.Taah. ve Tic.A.Ş.	3.006.578	-
S.S. Giyim Sanatkarları K.S.S. Yapı Kooperatifi	657.891	45.658
Cumhuriyet Aydın Törün	78.983	-
Diğer	18.583	-
Toplam	9.992.676	1.214.637

- (*) Mülk Gayrimenkul, Şirket'in sahip olduğu Deposit Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün İş Merkezi ve Deposit Sosyal Tesisleri'nin işletmeciliğini yapmakta olup, 6.230.641 TL (31 Aralık 2017: 1.126.237 TL) tutarındaki ticari alacak işletmeciliğini yapmış olduğu tesislerin kira alacaklarına ilişkindir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Simgen Yapı A.Ş.	4.349.697	-
Ayşe Sibel Çelik (**)	2.313.179	1.456.559
Avni Çelik (**)	2.028.864	1.666.232
Seranit Granit Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	947.875	-
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	900.917	-
Sinpaş Holding A.Ş. ("Sinpaş Holding")	127.762	12.642
Ercivelek Avukatlık Bürosu	11.370	32.957
Sinpaş Yapı	-	2.688.505
Harun Bayraktar-Denetaş Mali Müşavirlik	-	550
Hüseyin Altaş	-	148.208
Bilgiç Ertürk	-	76.533
Ahmet Çelik	-	11.010
Toplam	10.679.664	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 Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Avni Çelik	9.265.201	1.006.531
Hüseyin Altaş (***)	3.545.943	148.208
Ha Uluslararası Yatırım		
Gayrimenkul İnşaat Enerji Ortaklığı A.Ş.	3.159.898	374.787
Ahmet Çelik (***)	16.948	11.010
Bilgiç Ertürk	-	76.533
Toplam	15.987.990	1.617.069

(***) Söz konusu borçlar Deks Yatırım'ın gerçekleştirecek olduğu sermaye artırımına ilişkin olarak ortaklar tarafından yapılan sermaye ödemesi avanslarından oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 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 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Mülk Gayrimenkul	18.780.057	6.523.873	14.484.689	5.225.704
Sinpaş Yapı	21.432	-	147	-
Seranit Granit San. ve Tic. A.Ş.	18.357	11.868	-	-
Sinpaş GYO A.Ş.	14.560	-	-	-
Toplam	18.834.406	6.535.741	14.484.836	5.225.704

İlişkili taraflardan alışlar

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Avni Çelik	818.948	818.948	-	-
Mülk Gayrimenkul	788.184	253.803	1.298.685	355.009
Sinpaş Yapı	372.299	-	368.409	116.864
Seranit Granit				
Seramik San. ve Ticaret A.Ş.	207.953	110.891	18.264	18.264
Sinpaş GYO	163.535	6.947	4.000	-
Sinpaş Holding	48.187	15.668	41.476	18.210
Ercivelek Avukatlık Bürosu	24.696	7.056	25.000	-
Anadolu Sinerji İnşaat				
Taahhüt ve Ticaret A.Ş.	1.288	-	25.000	4.756
Toplam	2.425.090	1.213.313	1.780.834	513.103

Üst düzey yöneticilere sağlanan fayda ve haklar

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Üst yönetime sağlanan faydalar	758.437	267.269	486.800	141.600
Toplam	758.437	267.269	486.800	141.600

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 - 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 sığa yakın bir döviz pozisyonu seviyesinin korunmasıdır.

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

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

Yabancı para pozisyonu

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

Aşağıdaki tablo 30 Eylül 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	77.710	1.788	1.375	1.800	564.446
Ticari alacaklar	11.095	-	-	-	77.116
Diğer	1.059.281	296.793	-	-	9.140.380
Toplam varlıklar	1.148.086	298.581	1.375	1.800	9.781.942
Kısa Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(11.402.480)	-	-	-	(79.252.935)
Ticari borçlar	-	(724.858)	-	-	(4.342.044)
Diğer borçlar	(4.596.721)	(292.000)	-	-	(33.698.653)
Uzun Vadeli Yükümlülükler					
Finansal yükümlülükler	(27.881.772)	-	-	-	(193.792.255)
Diğer borçlar	(900.000)	(73.358)	-	-	(6.694.878)
Toplam yükümlülükler	(44.780.973)	(1.090.216)	-	-	(317.780.765)
Net bilanço pozisyonu	(43.632.887)	(791.635)	1.375	1.800	(307.998.823)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Net yabancı para pozisyonu para birimlerine göre aşağıdaki gibidir;

Avro karşısında	(303.270.381)
ABD Doları karşısında	(4.742.053)
İngiliz Sterlini karşısında	10.736
Riyal karşısında	2.875

Net yabancı para pozisyonu (307.998.823)

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					
Nakit ve nakit benzerleri	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.

30 EYLÜL 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 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tabloları aşağıda gösterilmiştir:

30 Eylül 2018	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(948.411)	948.411	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım				
ABD Doları Net Etki	(948.411)	948.411	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(60.654.076)	60.654.076	-	-
Avro riskinden korunan kısım				
Avro Net Etki	(60.654.076)	60.654.076	-	-

31 Aralık 2017	Kar/(Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %20 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(27.576)	27.576	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(27.576)	27.576	-	-
Avro kurunun %20 değişmesi halinde				
Avro net varlık/yükümlülüğü	(45.251.364)	45.251.364	-	-
Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
Avro Net Etki	(45.251.364)	45.251.364	-	-

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

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

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 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 ARAÇLARA İLİŞKİN GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

30 Eylül 2018	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	-	96.000	-	96.000
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	324.690.106	528.244.243	852.934.349
Toplam	-	324.786.106	528.244.243	853.030.349
31 Aralık 2017	1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye	Toplam
<i>Finansal yatırımlar:</i>				
Hisse senetleri ve diğer	6.433.293	-	-	6.433.293
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkuller:</i>				
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 27 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 28 - EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUM KONTROLÜ

30 Eylül 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, 30 Eylül 2018 ve 2017 tarihleri itibarıyla ilişikteki gibidir ve bu sınırlamalara ilişkin oranlar tabloda gösterilmiştir:

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Finansal Tablo Ana Hesap Kalemler		İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem
A	Para ve sermaye piyasası araçları	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	1.066.386	8.063.932
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a)	350.958.001	325.273.972
C	İştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	49.310.693	23.468.036
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari olmayan)	III-48.1 Tebliğ Md. 23/(f)	9.188.054	10.615.632
	Diğer varlıklar		96.718.439	56.163.419
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 Tebliğ Md.31	507.241.573	423.584.991
E	Finansal borçlar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	37.745.563	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	330.728.393	332.569.319
	Diğer kaynaklar		138.767.617	63.324.154
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 Tebliğ Md. 3/(k)	507.241.573	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)	1.066.386	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.

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(e)	-	-	Azami %10
2 Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(a),(b)	%69,19	%76,79	Asgari %51
3 Para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler	III-48.1 Tebliğ Md. 24/(b)	%9,93	%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	%11,41	%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)	%0,21	%0,38	Azami %10
9 Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	III-48.1 Tebliğ Md. 22/(1)	-	-	Azami %10

.....