

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő. 1 OCAK - 30 HAZİRAN 2013
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ İNCELEME RAPORU**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BAĞIMSIZ İNCELEME RAPORU
FİNANSAL DURUM TABLOSU
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
NAKİT AKIŞ TABLOSU
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 30 HAZİRAN 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ İNCELEME GÖRÜŞÜ

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Haziran 2013 tarihli ara dönem finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren altı aylık kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotlarını incelemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolara İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

2. İşletme yönetiminin sorumluluğu, ara dönem finansal tablolarının Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

İncelemenin kapsamı

3. İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması ve analitik inceleme ile diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

Görüş

4. İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem özet konsolide finansal tablolarının, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına tüm önemli yönleriyle uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

ATA Uluslararası Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
Member Firm of Kreston International



Seyfettin Erol
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul 12.08.2013

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 30 HAZİRAN 2013, 31 ARALIK 2012 VE 2011 TARİHLİ
FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	İnceleme'den Geçmiş Cari Dönem 30 Haziran 2013	Bağımsız denetim'den Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012	Bağımsız denetim'den Geçmiş Dönem 31 Aralık 2011
VARLIKLAR				
Dönen varlıklar		33,894,066	33,843,525	88,409,443
Nakit ve nakit benzerleri	4	7,520,211	746,868	795,235
Finansal yatırımlar	5	25,133,165	30,815,447	-
Ticari alacaklar		965,485	993,997	35,751,025
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	3	-	-	28,108
- Diğer ticari alacaklar	7	965,485	993,997	35,722,917
Diğer alacaklar		159,799	1,053,293	48,737
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	3	700	1,016,618	-
- Diğer alacaklar	8	159,099	36,675	48,737
Peşin ödenmiş giderler	9	106,959	229,894	27,400,469
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	24	4,918	-	-
Diğer dönen varlıklar	15	3,529	4,026	3,363,451
Duran varlıklar		171,390,914	171,376,220	667,914,738
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	171,328,320	171,328,320	171,208,470
Maddi duran varlıklar	11	52,570	37,532	50,773
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	10,024	10,368	-
TOPLAM VARLIKLAR		205,284,980	205,219,745	756,324,181
YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa vadeli yükümlülükler		9,726,470	8,206,366	258,912,850
Kısa vadeli borçlanmalar	6	42,695	119,416	36,969,227
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	6	8,648,129	7,428,538	32,528,844
Ticari borçlar		580,963	291,582	3,369,802
- İlişkili taraflara ticari borçlar	3	228,028	8,295	2,900,952
- Diğer ticari borçlar	7	352,935	283,287	468,850
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	65,473	42,050	65,588
Diğer borçlar		185,071	168,059	39,690,747
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	3	-	-	124,555
- Diğer borçlar	8	185,071	168,059	39,566,192
Ertelenmiş gelirler	9	181,991	116,259	146,268,108
Kısa vadeli karşılıklar		22,148	40,462	20,534
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	14	22,148	40,462	20,534
Uzun vadeli yükümlülükler		7,730,172	11,151,272	104,894,189
Uzun vadeli borçlanmalar	6	7,531,051	11,029,715	104,750,821
Uzun vadeli diğer borçlar	8	177,875	110,060	135,618
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	14	21,246	11,497	7,750
Özkaynaklar		187,828,338	185,862,107	392,517,142
Ödenmiş sermaye	16	52,000,000	50,000,000	304,148,493
Paylara ilişkin primler / iskontolar	16	2,092,708	-	-
Geçmiş yıl karları / (zararları)	16	135,862,031	40,094,830	94,208,327
Net dönem karı / (zararı)		(2,126,401)	95,767,277	(5,839,678)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		205,284,980	205,219,745	756,324,181

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ İNCELEMEDEN GEÇMİŞ 01 OCAK - 30 HAZİRAN 2013 VE 2012 DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	İnceleme'den Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 30.06.2013	İnceleme'den Geçmiş Geçmiş Dönem 01.01.- 30.06.2012	İnceleme'den Geçmiş Geçmiş Dönem 01.04.- 30.06.2013	İnceleme'den Geçmiş Geçmiş Dönem 01.04.- 30.06.2012
Hasılat	17	5,966,610	81,983,222	2,976,023	39,182,327
Satışların maliyeti (-)	17	(840,322)	(18,566,731)	(509,724)	(15,699,016)
Brüt kar / (zarar)		5,126,288	63,416,491	2,466,299	23,483,311
Genel yönetim giderleri (-)	18	(1,438,596)	(1,252,539)	(1,045,751)	(117,446)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(73,076)	(321,417)	(33,884)	(77,331)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları		-	-	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	19	895,686	237,421	442,751	(190,228)
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(147,421)	(2,616,364)	62,748	(2,539,422)
Esas faaliyet karı / (zararı)		4,362,881	59,463,592	1,892,163	20,558,884
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	-	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	-	(3,510)	-	-
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların karlarından / (zararlarından) paylar	21	-	10,404,689	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		4,362,881	69,864,771	1,892,163	20,558,884
Finansman gelirleri	22	1,149,655	23,397,640	1,149,655	12,275,137
Finansman giderleri (-)	23	(7,638,937)	(5,245,505)	(7,376,608)	(4,109,766)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(2,126,401)	88,016,906	(4,334,790)	28,724,255
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/(gideri)		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(2,126,401)	88,016,906	(4,334,790)	28,724,255
Dönem karı / (zararı)		(2,126,401)	88,016,906	(4,334,790)	28,724,255
Pay başına kazanç / (kayıp)	25	(0.0418)	0.2894	(0.0834)	0.0944
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(76)	42	(118)	17
Diğer kapsamlı gelir		(76)	42	(118)	17
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(2,126,477)	88,016,948	(4,334,908)	28,724,272

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Birleşmeye / Bölünmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı / çıkışı	Emisyon Primi	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2012	304,148,493	(246,948,493)	-	341,156,820	(5,839,678)	392,517,142
Kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasındaki aktüeryal kazanç / (kayıp)	-	-	-	(42)	42	-
Transferler	-	-	-	(5,839,678)	5,839,678	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	88,016,908	88,016,908
30 Haziran 2012	304,148,493	(246,948,493)	-	335,317,100	88,016,950	480,534,050
1 Ocak 2013	50,000,000	-	-	40,094,830	95,767,277	185,862,107
Sermaye artırımı	2,000,000	-	-	-	-	2,000,000
Kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasındaki aktüeryal kazanç / (kayıp)	-	-	-	(76)	-	(76)
Halka arz işlem gelirleri / (giderleri), net	-	-	2,092,708	-	-	2,092,708
Transferler	-	-	-	95,767,277	(95,767,277)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	(2,126,401)	(2,126,401)
30 Haziran 2013	52,000,000	-	2,092,708	135,862,031	(2,126,401)	187,828,338

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Dipnot Referansları	İnceleme'den	İnceleme'den
		Geçmiş 01.01.- 30.06.2013	Geçmiş 01.01.- 30.06.2012
VARLIKLAR			
Net Dönem Karı / (Zararı)		(2,126,477)	88,016,948
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	10-11-18	5,646	4,212
Kıdem tazminatı karşılığı	14-18	9,673	494
İzin karşılığı	14-18	(18,314)	17,945
Finansal borç faiz tahakkukları	6-23	42,695	243,790
Hisse senedi değer azalışları	5-23	5,682,282	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	10	-	(10,404,689)
Kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasındaki aktüeryal kazanç / (kayı)	14	76	42
Şüpheli ticari alacak karşılığı	7-18	807,743	191,821
Reeskont gelirleri/(giderleri), net	7-19	(18,032)	2,585,097
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		4,385,292	80,655,660
Ticari alacaklardaki değişim	7	(803,107)	(8,247,415)
Diğer alacaklardaki değişim	8	893,494	(5,868,764)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	15	118,514	30,700,004
Stoklardaki değişim		-	(41,898,149)
Ticari borçlardaki değişim	7	295,225	(706,152)
Diğer borçlardaki değişim	8	84,827	(5,439,643)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	15	125,219	(32,671)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		5,099,464	49,162,870
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	10	-	(526,052)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	10-11	(20,340)	13,172
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(20,340)	(512,880)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	6	(2,398,489)	(48,186,466)
Emisyon primi	16	2,092,708	-
Sermaye artışı	16	2,000,000	-
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit		1,694,219	(48,186,466)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	4	6,773,343	463,524
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		746,868	795,235
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri		7,520,211	1,258,759

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket veya Servet GYO"), 18 Mayıs 2009 tarihinde İstanbul, Türkiye'de kurulmuştur.

Şirket'in ana faaliyet konusu; gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştirak etmektir.

Şirket'in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 37,50'ine sahip olan Avni Çelik'tir.

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 5 (31 Aralık 2012: 4)'tür.

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin %25,00'i İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

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

Şirket, 24 Ekim 2012 tarih ve 8181 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlandığı üzere, 18 Ekim 2012 tarihinde, Servet GYO ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı") yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümü Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden kayıtlı değerleriyle Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir.

Bölünme işlemine ilişkin olarak 13.08.2012 tarihli, Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından hazırlanan Uzman Kuruluş İnceleme Raporunda, Servet GYO'nun söz konusu işlemde devreden taraf olması nedeniyle tebliğin 20/A maddesinin 6. fıkrası uyarınca devredilen malvarlığının ve ortaklarına verilecek devralan ortaklık hisselerinin değer tespiti yapılmıştır.

Servet GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümü Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden kayıtlı değerleriyle Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir. Bölünmeye konu varlıkların kayıtlı değeri 296,703,951 TL, bölünmeye konu yükümlülüklerin kayıtlı değeri ise 289,503,951 TL'dir. Bu rakamlarla bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerine göre net aktif değeri 7,200,000 TL'dir. Sinpaş Yapı tarafından devralınan varlık ve yükümlülüklerin makul değeri uzman kuruluş raporunda 266,480,215 TL olarak tespit edilmekle birlikte, kurumlar vergisi kanununa göre yapılan bölünme işleminde Sinpaş Yapı bu varlık ve yükümlülükleri kayıtlı değerinden kendi kayıtlarına almıştır.

Bu bölünme işlemi "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" şeklinde gerçekleşmiştir ve Servet GYO'nun aktiflerinin kayıtlı değerinde nette 7,200,000 TL tutarında azalma meydana geldiğinden, Servet GYO'nun sermayesi de 7,200,000 TL azaltılmıştır.

Servet GYO sermayesindeki bu azalma alınan yönetim kurulu kararlarına göre Sinpaş Yapı hisselerinin azaltılması suretiyle karşılanmıştır. Böylece Sinpaş Yapı'nın aktifinde yer alan Servet GYO hisselerinde 7,200,000 TL tutarında azalma meydana gelmiştir. Bunun karşılığında Sinpaş Yapı kayıtlı değeri net 7,200,000 TL tutarında olan malvarlığını Servet GYO'dan devralmış ve Sinpaş Yapı'nın sermayesinde bir değişiklik olmamıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı tamamen Sinpaş Yapı tarafından karşılandığından Servet GYO'nun diğer hissedarlarına Sinpaş Yapı hissesi verilmesi söz konusu olmamıştır ve Servet GYO'nun diğer hissedarları mevcut paylarını olduğu gibi korumuşlardır. Esasında Sinpaş Yapı Servet GYO'dan bölünüp ayrılan ve tamamı kendisine ait olan bir malvarlığını devralmıştır.

Sonuç olarak her ne kadar SPK tebliğine göre kısmi bölünme işleminde malvarlığını devreden şirketin ortaklarına verilecek devralan ortaklık hisselerinin değer tespiti gerekiyor olsa da, bu bölünme işleminde yukarıda açıklandığı üzere devralan Sinpaş Yapı'nın sermaye artırması ve devredilen Servet GYO'nun diğer hissedarlarına Sinpaş Yapı hissesi verilmesi söz konusu olmamıştır. Bu işleme özgü bu durum nedeniyle, verilecek bir hisse olmadığından, hisse değer tespiti yapılamamakta, birleşme ve değişim oranı hesaplanmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şirket'in, İstanbul / Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi ve %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 28.823 m²'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin % 60'ına sahiptir.

Ara dönem finansal tablolar yayınlanmak üzere 12 Ağustos 2013 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları’nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS / TFRS”) uygularlar.

İlişikteki finansal tablolar, SPK’nın 7 Haziran 2013 tarihli ve 2013/19 sayılı Haftalık Bülteni’nde yayımladığı duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan, finansal tablo ve dipnot gösterim esaslarına uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, Şirket’in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup TMS / TFRS’ye uygun olarak, Şirket’in durumunu layıkıyla arz edebilmesi için, birtakım tashihlere ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Mali Tabloların Düzeltilmesi

SPK, “Uygulanan Muhasebe Standartları”nda da belirtildiği üzere Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Bu sebeple, Şirket 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme / mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Ara dönem finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

01 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren UMS 19 - "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklik gereği kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında oluşan aktüeryal kazanç / (kayıp) tutarını özkaynaklarda "Geçmiş yıllar kar ve zararları" hesabında göstermiştir. İlgili standarttaki değişiklik gereği, Şirket 30 Haziran 2012 tarihinde sona eren hesap dönemindeki mali tablolarında da aynı uygulamayı yapmış ve dönem kar / (zararından) 42 TL'yi özkaynaklarda "Geçmiş yıllar kar ve zararları" hesabına sınıflamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket'in finansal durum ve kar/zarar tablolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

Diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 229,894 TL tutarlarındaki verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler finansal durum tablosunda peşin ödenmiş giderler kapsamında ayrı bir hesap olarak sınıflanmıştır.

Kısa vadeli finansal borçlar hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 7,428,538 TL tutarlarındaki uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları finansal durum tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir.

Diğer borçlar hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 42,050 TL tutarlarındaki personele borçlar çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar içerisine sınıflanmıştır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 116,259 TL tutarındaki alınan sipariş avansları ve gelecek aylara ait gelirler finansal durum tablosunda ayrı bir hesap olarak ertelenmiş gelirler içerisine sınıflanmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2012 tarihli kar/zarar tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

Finansman gelirleri hesap grubunda bulunan ticari borçlara ilişkin 15,711 TL tutarındaki reeskont geliri esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisine sınıflanmıştır.

Finansman giderleri hesap grubunda gösterilen ticari alacaklara ilişkin 2,600,808 TL tutarındaki reeskont giderleri esas faaliyetlerden diğer giderler içerisine sınıflanmıştır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesap grubu içerisinde gösterilen 3,510 TL tutarındaki sabit kıymet satış zararı yatırım faaliyetlerinden giderler içerisine sınıflanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve yorumlar

UFRS'deki Değişiklikler

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

UMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortisman tabii olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin madde güncellenmiştir. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik),

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Düzeltilmiş standart kapsamında öngörülen en önemli değişiklik, halihazırda gelir tablosunda sunulan aktüeryal kazanç/kayıpların diğer kapsamlı gelir tablosuna sınıflanması olacaktır.

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve UMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar -- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standattır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar' da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Şirketin, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkisi olmayacaktır.

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan hafriyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Uygulama Rehberi (UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 değişiklik)

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "UFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer UFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi UMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. UMSK, aynı sebeplerle UFRS 11 ve UFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS'deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu projenin Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin UMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, UMS 32'de bulunan mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

UMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciiine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik olduysa açıklanmalıdır.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Değişiklik 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 3).

İlişkili taraflar

Ekteki finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Çelik Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. (Not 24).

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, bilanço tarihinde geçerli olan döviz kurları üzerinden fonksiyonel para birimine çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevirimlerinden doğan kur kazancı veya zararları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

Alacaklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Ticari alacaklar, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan ticari ünitelerin kira alacaklarından oluşmaktadır.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

Finansal varlıklar, alım-satımın yapıldığı tarihte kayıtlara alınır. Alım-satım yapılan tarih, yönetimin varlığı alım satım yapmayı vaat ettiği tarihtir. Finansal yatırımlar deftere ilk olarak gerçeğe uygun değerine işlem maliyeti eklenmek suretiyle kaydedilir.

Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, vadesine kadar saklama niyetiyle elde tutulan ve fonlama kabiliyeti dâhil olmak üzere vade sonuna kadar elde tutulabilmesi için gerekli koşulların sağlanmış olduğu, sabit veya belirlenebilir ödemeleri ile sabit vadesi bulunan ve kredi ve alacaklar dışında kalan, ilk muhasebeleştirme sırasında alım satım olarak sınıflandırılmayan, kayıtlarda satılmaya hazır olarak gösterilmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu varlıklar, ilk olarak elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmaktadır. Bu değer, gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir. Edinilen vadeye kadar elde tutulacak varlıkların gerçeğe uygun değeri, bunların edinilmesine esas işlem fiyatı veya benzeri finansal araçların piyasa fiyatları esas alınarak belirlenir. Vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar, kayda alınmayı müteakiben "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "iskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir. Vadeye kadar elde tutulacak varlıklarla ilgili faiz gelirleri gelir tablosunda "finansal gelirler" hesabına dâhil edilmiştir. Şirket'in önceden vadeye kadar elde tutulacak finansal varlıklar arasında sınıflandırdığı ancak sınıflandırma esaslarına uyulmadığından iki yıl boyunca bu sınıflandırmaya tabi tutulamayacak finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Finansal varlıklardan doğan nakit akım alım hakları sona erdiğinde veya transfer edildiğinde ve Şirket tüm risk ve getirilerini transfer ettiğinde, finansal varlıklar defterlerden çıkartılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleriyle muhasebeleştirilmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 6).

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari borçlar, satıcılardan doğrudan ürün ve hizmet almak suretiyle oluşan borçlardır. Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler tahakkuk etmemiş finansman giderlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman giderleri sonrası ticari borçlar ve diğer yükümlülükler, orijinal fatura değerinden kayda alınan borçların izleyen dönemlerde ödenecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli borçlar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Avanslar

Konut projeleriyle ilgili yapılan satış vaadi sözleşmeleri dolayısıyla alınan avanslar, konutların öngörülen teslim tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Diğer operasyonel sebeplerden alınan avanslar, avansın alınma amacına ve süresine yönelik olarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır. Avanslar iskontoya tabi tutulmaz.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisi'nden 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 sifra 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 Vergisi'nden 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla 3,129.25 TL ile sınırlanmıştır (31 Aralık 2012: 3,033.98 TL).

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

UFRS, belirli fayda planları dâhilinde 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. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Haziran 2013 tarihinde geçerli olan 3,129.25 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (Not 12).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Not 5).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Karşılıklar; Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 13).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, satın alım maliyet değerinden, birikmiş amortisman payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman tabii tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanına tabii tutulmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabii tutulmamaktadır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların amortisman dönemleri, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak, aşağıda belirtilmiştir:

Döşeme ve demirbaşlar	4 - 10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır (Not 9, Not 10).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Not 8).

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

Faaliyet bölümleri raporlaması işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiine yapılan raporlamayla yeknesaklığı sağlayacak biçimde düzenlenmelidir. Ancak Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde (gayrimenkul portföyünde bulunan yatırım amaçlı gayrimenkullardan kira geliri elde etmek) yoğunlaştırdığı için bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

İşletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii Yönetim Kurulu'dur. Yönetim Kurulu, karar alma sürecinde Şirket'in üçer aylık dönemler itibarıyla SPK tarafından kabul edilen muhasebe prensiplerine göre hazırlanan finansal tablolarını değerlendirmektedir.

Hasılat

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilmiştir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin yerine gelmesi gerekmektedir:

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanan gayrimenkullardan elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu, gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır.

Hasılat, malların sahipliğiyle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, işletmenin satılan malların yönetimiyle sahipliğin gerektirdiği şekilde ilgili olmaması ve söz konusu mallar üzerinde etkin bir kontrolün bulunmaması, hasılatın miktarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi, işlemle ilgili ekonomik faydanın işletme tarafından elde edilebileceğinin muhtemel olması ve işlemle ilgili olarak yüklenilen ve yüklenilecek olan maliyetlerin güvenli bir şekilde ölçülebilmesi durumlarında (şartıyla) kayıtlara alınabilmektedir.

Şirket'in satışını gerçekleştirdiği projelere ilişkin sözleşme şartları yukarıda açıklanan durumlara uyduğunda hasılat ve maliyet finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 21).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 22).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’de şirketler sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse adedi, söz konusu hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur. İhraç edilmiş hisse adedinin bilanço tarihinden sonra ancak mali tabloların hazırlanmış olduğu tarihten önce bedelsiz hisse adedi dağıtılması sebebiyle artması durumunda hisse başına kazanç hesaplaması toplam yeni hisse adedi dikkate alınarak yapılmaktadır.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 27).

Satış amacıyla elde tutulan varlıklar

Satış amacıyla elde tutulan varlıklara ilişkin hükümler ortaklara ortaklık sıfatları dolayısıyla dağıtılmak amacıyla (ortaklara dağıtım amacıyla) elde tutulan olarak sınıflandırılan duran varlıklar (veya elden çıkarılacak varlık grupları) için de geçerlidir.

Satış amacıyla elde tutulan varlıklar defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçülür. Satış amacıyla elde tutulan varlıklar amortismanına tabi tutulmaz. İlgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satış amaçlı elde tutulan varlık olarak ilk sınıflandırmasının hemen öncesinde, söz konusu varlığın (veya grup içindeki tüm varlık ve gruba ilişkin borçların) defter değeri, ilgili TFRS’ler çerçevesinde ölçülür.

Bir duran varlığın defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade Satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması durumunda işletme, söz konusu duran varlığı (veya elden çıkarılacak varlık grubunu) Satış amaçlı olarak sınıflandırır. Bu durumun geçerli olabilmesi için; ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) Satışında sıkça rastlanan ve alışılmış koşullar çerçevesinde derhal satılabilecek durumda olması ve Satış olasılığının yüksek olması gerekir. Satış olasılığının yüksek olması için; uygun bir yönetim kademesi tarafından, varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) Satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olmalıdır. Ayrıca, varlık (veya elden çıkarılacak varlık grubu) cari gerçeğe uygun değeriyle uyumlu bir fiyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Ayrıca Satışın, sınıflandırılma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanmış bir Satış olarak muhasebeleştirilmesinin beklenmesi ve planı tamamlamak için gerekli işlemlerin, planda önemli değişiklikler yapılması veya planın iptal edilmesi ihtimalinin düşük olduğunu göstermesi gerekir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

Finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

		30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	i	14,949,043	14,949,043
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	ii	21,599,277	21,599,277
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	iii	126,000,000	126,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	iv	8,780,000	8,780,000
		171,328,320	171,328,320

30 Haziran 2013	Değerleme tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	18.10.2012	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	1,254
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	18.10.2012	Maliyet yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	-
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	18.10.2012	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.50	1,300
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	Gelir yöntemi – Maliyet yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 8.00	1,450

i. Şirket, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3.799 m2 olan arsa üzerinde 20.924 m2'lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_31 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 14,949,043 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 14,949,043 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

ii. Şirket, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9.957,02 m²'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28.824 m² kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_32 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 21,599,277 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 21,599,277 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

iii. Şirket, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28.418,08 m²'lik arsa üzerinde yer alan ve 97.954 m² kapalı alana sahip Deposit Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_33 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 126,000,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 126,000,000 TL).

v. Şirket, 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta, 1821 parselde kayıtlı olan 6.407,62 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_34 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 8,780,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 8,780,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	30.06.2013	31.12.2012
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	27,914
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	988,004
Personelden Alacaklar	700	700
Toplam	700	1,016,618

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30.06.2013	31.12.2012
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	403	2,222
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	39,366	3,024
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	188,259	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	3,049
Toplam	228,028	8,295

b) İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar ve ilişkili taraflardan yapılan önemli alımlar:

İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	125,412	32,917
Üçöğün	-	11,972
Sinpaş GYO A.Ş.	-	39,572,432
Toplam	125,412	39,617,321

İlişkili taraflara yapılan önemli alımlar	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	450,576	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	646,697
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	150,880	131,154
Üçöğün	2,408	118,677
Çelik&Çelik	3,969	7,453,300
Prodek	-	10,500,000
Mikrons Mikronize	-	28,600,000
Doğal Endüstriyel	-	2,600,000
Toplam	607,833	50,049,828

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
Kasa	512	6,856
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	7,495,001	740,012
- Diğer	24,698	-
Toplam	7,520,211	746,868

30 Haziran 2013 tarihi itibariyle, bankada bulunan mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

NOT 5 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
Hisse Senetleri	25,133,165	30,815,447
Toplam	25,133,165	30,815,447

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Araçlar:

30 Haziran 2013	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Sinpaş GYO”	21,854,926	23,864,424	25,133,165	6,951,022	(5,682,281)
Toplam	21,854,926	23,864,424	25,133,165	6,951,022	(5,682,281)

Sirket’e ait 21,854,926 (% 3.64) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesi, borsa kapanış fiyatı olan 1.15 TL ile değerlendirilmiş, oluşan olumlu / (olumsuz) fark Şirket’in gelir tablosunda, finansal gelirler içerisinde hisse senedi değer artışları altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2012	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Değer Artış / Azalışları
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Sinpaş GYO”	21,854,926	23,864,424	30,815,447	6,951,023
Toplam	21,854,926	23,864,424	30,815,447	6,951,023

Sirket’e ait 21,854,926 (% 3.64) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesi, borsa kapanış fiyatı olan 1.41 TL ile değerlendirilmiş, oluşan olumlu / (olumsuz) fark Şirket’in gelir tablosunda, finansal gelirler içerisinde hisse senedi değer artışları altında muhasebeleştirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kredi faiz tahakkukları	42,695	119,416
Toplam	42,695	119,416
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	8,648,129	7,428,538
Toplam	8,648,129	7,428,538
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli banka kredileri	7,531,051	11,029,715
Toplam	7,531,051	11,029,715

30 Haziran 2013 tarihi itibariyle, ABD Doları kredileri için etkin faiz oranı % 4.75'dur. (2012 : % 4.75).

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 134,736,000 TL (70,000,000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'na ipotek ettirmiştir.

30 Haziran 2013	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	4,493,002	1.9248	8,648,129
Uzun vadeli banka kredileri	USD	3,912,641	1.9248	7,531,051
Toplam banka kredileri				16,179,180

31 Aralık 2012	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	4,167,249	1.7826	7,428,538
Uzun vadeli banka kredileri	USD	6,187,431	1.7826	11,029,715
Toplam banka kredileri				18,458,253

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	8,648,129	7,428,538
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	7,531,051	8,206,301
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	-	2,823,414
Toplam	16,179,180	18,458,253

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
Ticari alacaklar	710,583	634,980
İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Not 23)	-	-
Alacak senetleri	288,243	371,717
Alacakların reeskontu (-)	(33,341)	(12,700)
Şüpheli ticari alacaklar	1,929,116	1,769,769
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(1,929,116)	(1,769,769)
Toplam	965,485	993,997

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı % 6.5'dir.

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
0 – 6 ay arası vadeli	224,818	371,717
6 – 12 ay arası vadeli	63,425	-
Alacak senetleri	288,243	371,717

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
Dönem başı bakiye	1,769,769	1,057,382
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	(648,396)	(387,991)
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 17)	807,743	1,100,378
Dönem sonu bakiye	1,929,116	1,769,769

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kısa vadeli ticari borçlar

	30.06.2013	31.12.2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3)	228,028	8,295
Diğer taraflara ticari borçlar	112,757	286,522
Borç senetleri	246,022	-
Borç reeskontu (-)	(5,844)	(3,235)
Toplam	580,963	291,582

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle borç senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
6 – 12 ay arası vadeli	246,022	-
Toplam	246,022	-

NOT 8 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30.06.2013	31.12.2012
Diğer çeşitli alacaklar	159,099	36,675
İlişkili taraflardan alacaklar (Not 3)	700	1,016,618
Toplam	159,799	1,053,293

Kısa vadeli diğer borçlar

	30.06.2013	31.12.2012
Ödenecek vergi ve harçlar	185,071	168,059
Toplam	185,071	168,059

Uzun vadeli diğer borçlar

	30.06.2013	31.12.2012
Alınan depozito ve teminatlar	177,875	110,060
Toplam	177,875	110,060

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderler

	30.06.2013	31.12.2012
Verilen sipariş avansları	28,533	42,742
Gelecek aylara ait giderler	78,426	187,152
Toplam	106,959	229,894

Ertelenmiş giderler

	30.06.2013	31.12.2012
Alınan sipariş avansları	149,594	80,737
Gelecek aylara ait gelirler	32,397	35,522
Toplam	181,991	116,259

NOT 10 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi. Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nden oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK'nın gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketleri listesinde yer alan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş'den değerlendirme raporu almıştır. Değerleme sonucu ortaya çıkan rakamlar ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri arasındaki fark döneme gelir olarak kaydedilmiştir. Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değerinin şirkete ait kısmı
30 Haziran 2013							
Deposite Outlet Center	18.10.2012	100,659,721	126,000,000	100%	25,340,279	-	126,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	18.10.2012	10,629,978	26,237,325	57%	4,319,065	-	14,949,043
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	4,169,197	11,550,000	76%	4,610,803	-	8,780,000
Çelik & Törün İş Merkezi	18.10.2012	18,405,392	36,000,000	60%	3,193,885	-	21,599,277
		133,864,288	199,787,325		(37,464,032)	-	171,328,320
31 Aralık 2012							
Deposite Outlet Center	18.10.2012	100,659,721	126,000,000	100%	20,976,761	4,363,518	126,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	18.10.2012	10,629,978	26,237,325	57%	2,795,312	1,523,753	14,949,043
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	4,169,197	11,550,000	76%	4,540,803	70,000	8,780,000
Çelik & Törün İş Merkezi	18.10.2012	18,405,392	36,000,000	60%	2,234,609	959,276	21,599,277
		133,864,288	199,787,325		(30,547,485)	6,916,547	171,328,320

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2013	İlaveler	Çıkışlar	30.06.2013
Maliyet				
Demirbaşlar	55,575	20,340	-	75,915
	55,575	20,340	-	75,915
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	18,043	5,302	-	23,345
	18,043	5,302	-	23,345
Net defter değeri	37,532			52,570

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Demirbaşlar	31,592	23,983	-	55,575
Taşıtlar	31,000	-	(31,000)	-
	62,592	23,983	(31,000)	55,575
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	10,269	7,774	-	18,043
Taşıtlar	1,550	517	(2,067)	-
	11,819	8,291	(2,067)	18,043
Net defter değeri	50,773			37,532

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 5,302 TL ve 8,291 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar içerisinde finansal kiralama yolu ile edinilen bir varlık bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2013
Maliyet				
Bilgisayar yazılımı	10,425	-	-	10,425
	10,425	-	-	10,425
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımı	57	344	-	401
	57	344	-	401
Net defter değeri	10,368			10,024

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Bilgisayar yazılımı	-	10,425	-	10,425
	-	10,425	-	10,425
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımı	-	57	-	57
	-	57	-	57
Net defter değeri	-	10,368	-	10,368

NOT 13 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30.06.2013	31.12.2012
Verilen ipotekler (*)	134,736,000	124,782,000
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	1,059,500	1,052,720
Teminat mektupları TL (Müşterilerden Alınan)	120,200	87,000
Teminat mektupları USD (Müşterilerden Alınan)	47,543	44,030
Teminat mektupları	3,500	3,500
Toplam	135,966,743	125,969,250

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 134,736,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	30 Haziran 2013		
	Orijinal Para Birimi		Toplam TL
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	134,736,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	70,000,000	-	134,736,000

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center'ı 134,736,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla %0'dır (2012: %0).

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirket kiracılarından 1,230,743 TL tutarında teminat mektubu ve teminat senedi almıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2012		
	Orijinal Para Birimi		Toplam TL
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	124,782,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	70,000,000	-	124,782,000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30.06.2013	31.12.2012
Personele borçlar	49,450	37,556
Ödenecek SGK primleri	16,023	4,494
Toplam	65,473	42,050

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	30.06.2013	31.12.2012
Personel izin karşılıkları	22,148	40,462
Toplam	22,148	40,462

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

	30.06.2013	31.12.2012
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	21,246	11,497
Toplam	21,246	11,497

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder.

Şirket, 30 Haziran 2013 tarihinde sona eren ara döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır. Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012
Reeskont oranı	%10.00	%10.00
Enflasyon oranı	%6.07	%6.07
Reel iskonto oranı	%3.71	%3.71

NOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30.06.2013	31.12.2012
Verilen iş avansları	229	726
Diğer dönen varlıklar	3,300	3,300
Toplam	3,529	4,026

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 52,000,000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Toplam	30.06.2013		31.12.2012	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	19,500,000	37.50	26,721,898	53.44
Ayşe Sibel Çelik	7,800,000	15.00	8,351,491	16.70
Berrin Çelik Ercivelek	3,900,000	7.50	3,915,464	7.83
Ömer Faruk Çelik	1,950,000	3.75	2,509,386	5.02
Ahmet Çelik	1,950,000	3.75	2,408,358	4.82
Şenay Çelik	1,950,000	3.75	2,058,769	4.12
Nuran Çelik	1,950,000	3.75	1,957,740	3.92
Halka açık kısım	13,000,000	25.00	-	-
Sinpaş Yapı	-	-	2,076,894	4.15
Toplam	52,000,000	100	50,000,000	100

Şirket, 24 Ekim 2012 tarih ve 8181 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlandığı üzere, 18 Ekim 2012 tarihinde, Servet GYO ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ("Sinpaş Yapı") yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümü Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden kayıtlı değerleriyle Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir.

Servet GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümü Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden kayıtlı değerleriyle Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir. Bölünmeye konu varlıkların kayıtlı değeri 296,703,951 TL, bölünmeye konu yükümlülüklerin kayıtlı değeri ise 289,503,951 TL'dir. Bu rakamlarla bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerine göre net aktif değeri 7,200,000 TL'dir. Sinpaş Yapı tarafından devralınan varlık ve yükümlülüklerin makul değeri uzman kuruluş raporunda 266,480.215 TL olarak tespit edilmekle birlikte, kurumlar vergisi kanununa göre yapılan bölünme işleminde Sinpaş Yapı bu varlık ve yükümlülükleri kayıtlı değerinden kendi kayıtlarına almıştır.

Bu bölünme işlemi "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" şeklinde gerçekleşmiştir ve Servet GYO'nun aktiflerinin kayıtlı değerinde nette 7,200,000 TL tutarında azalma meydana geldiğinden, Servet GYO'nun sermayesi de 7,200,000 TL azaltılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu uyarınca yasal yedekler birinci ve ikinci yedek akçelerden oluşmaktadır. Yasal yedekler Şirket'in nominal ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, net dönem karının % 5'i birinci yasal yedekler olarak ayrılmaktadır. İkinci yasal yedek ise, Şirket'in ödenmiş sermayesinin % 5'inin üzerindeki tüm kar dağıtımının üzerinden % 10 oranında ayrılmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmedikleri sürece dağıtılamaz, fakat kar yedeklerinin tükendiği noktada zararları kapatmak için kullanılabilirler.

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerce dağıtılabılır karın hesaplanmasında finansal tablolarda yer alan kar içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi teşebbüs ve iştiraklerden ana ortaklığın finansal tablolarına intikal eden kar tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kar dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kar tutarını SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

Geçmiş yıllar kar / zararları

Yasal defterlerdeki birikmiş kârlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin % 20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın % 5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin % 5'ini aşan dağıtılan karın % 10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin % 50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Seri XI, No: 29 sayılı tebliğ uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özsermaye kalemlerinden "Sermaye, Emisyon Primi, Yasal Yedekler, Statü Yedekleri, Özel Yedekler ve Olağanüstü Yedek kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilir. Bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerlerine toplu halde özsermaye grubu içinde "özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer verilir.

SPK'nın 30 Aralık 2003 tarihli ve 66/1630 sayılı kararına göre, enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo denkleştirme işleminde ortaya çıkan ve "geçmiş yıllar zararında" izlenen tutarın, SPK'nın kar dağıtımına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, enflasyona göre düzeltilmiş finansal tablolara göre dağıtılabılır kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte "geçmiş yıl zararı"nda izlenen söz konusu tutarın, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karı, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve öz kaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Bölünmeye ilişkin özsermaye çıkışı

Servet GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümü Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden kayıtlı değerleriyle Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir. Bölünmeye konu varlıkların kayıtlı değeri 296,703,951 TL, bölünmeye konu yükümlülüklerin kayıtlı değeri ise 289,503,951 TL'dir. Bu rakamlarla bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerine göre net aktif değeri 7,200,000 TL'dir. Sinpaş Yapı tarafından devralınan varlık ve yükümlülüklerin makul değeri uzman kuruluş raporunda 266,480.215 TL olarak tespit edilmekle birlikte, kurumlar vergisi kanununa göre yapılan bölünme işleminde Sinpaş Yapı bu varlık ve yükümlülükleri kayıtlı değerinden kendi kayıtlarına almıştır.

Bu bölünme işlemi "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" şeklinde gerçekleşmiştir ve Servet GYO'nun aktiflerinin kayıtlı değerinde nette 7,200,000 TL tutarında azalma meydana geldiğinden, Servet GYO'nun sermayesi de 7,200,000 TL azaltılmıştır.

Servet GYO sermayesindeki bu azalma alınan yönetim kurulu kararlarına göre Sinpaş Yapı hisselerinin azaltılması suretiyle karşılanmıştır. Böylece Sinpaş Yapı'nın aktifinde yer alan Servet GYO hisselerinde 7,200,000 TL tutarında azalma meydana gelmiştir. Bunun karşılığında Sinpaş Yapı kayıtlı değeri net 7,200,000 TL tutarında olan malvarlığını Servet GYO'dan devralmış ve Sinpaş Yapı'nın sermayesinde bir değişiklik olmamıştır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı tamamen Sinpaş Yapı tarafından karşılandığından Servet GYO'nun diğer hissedarlarına Sinpaş Yapı hissesi verilmesi söz konusu olmamıştır ve Servet GYO'nun diğer hissedarları mevcut paylarını olduğu gibi korumuşlardır. Esasında Sinpaş Yapı Servet GYO'dan bölünüp ayrılan ve tamamı kendisine ait olan bir malvarlığını devralmıştır.

Söz konusu bölünme işlemi çerçevesinde, 31 Aralık 2012 tarihli özkaynak hareket tablosunda, 294,859,657 TL'si Şirket'in bir önceki dönemde özkaynak yöntemi ile konsolide ettiği Sinpaş GYO'nun hisse değerindeki artıştan, 362,655 TL'si ise Şirket'in bir önceki dönemde yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde sınıflandırdığı Çelik & Yenal İş Merkezi'nin makul değerlendirilme farkından olmak üzere, Şirket'in geçmiş yıl karı toplam 295,222,312 TL tutarında azalış göstermiştir.

Paylara ilişkin primler / iskontolar

	30.06.2013	31.12.2012
Hisse senedi ihraç primleri	2,092,708	-
Toplam	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.

Sözkonusu halka arz sürecinde, 1,367,292 TL tutarındaki tanıtım ve organizasyon giderleri emisyon primleri hesabı altında sınıflandırılarak emisyon primlerinden indirilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Arsa Satışları	-	39,543,342	-	-
İş Modern Projesi Satış Gelirleri	-	36,126,382	-	36,126,382
Kira Gelirleri				
Deposit Outlet Center	4,233,330	3,913,344	2,122,683	1,909,957
Çelik Törün İş Merkezi	905,369	881,234	452,083	426,379
Çelik&Yenal İş Merkezi	-	629,355	-	325,139
Çelik Özer İş Merkezi – Kağıthane	455,363	545,719	225,763	266,100
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	485,328	435,780	242,664	217,890
Diğer satış gelirleri	3,894	-	3,439	-
Brüt satışlar	6,083,284	82,075,156	3,046,632	39,271,847
Satıştan iadeler (-)	(116,674)	(91,934)	(70,609)	(89,520)
Net satışlar	5,966,610	81,983,222	2,976,023	39,182,327
Satışların Maliyeti				
Arsaların Maliyeti	-	2,600,638	-	-
İş Modern Projesi Maliyeti	-	15,051,213	-	15,051,213
Deposit Outlet Center	657,072	672,601	379,644	487,130
Çelik Törün İş Merkezi	143,224	52,637	99,919	(15,776)
Çelik&Yenal İş Merkezi	-	144,755	-	138,266
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	21,984	17,162	14,038	13,375
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	3,833	14,357	1,914	11,440
Diğer	14,209	13,368	14,209	13,368
Toplam	840,322	18,566,731	509,724	15,699,016

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Genel yönetim giderleri				
Personel gideleri	183,902	98,356	112,960	51,167
Huzur hakkı giderleri	184,010	169,915	80,676	80,976
Vergi ve harç giderleri	35,297	678,800	31,354	24,730
Müşavirlik ve denetim giderleri	59,534	20,500	24,534	5,250
Kira giderleri	23,441	22,972	11,908	11,572
Personel izin karşılığı	-	17,945	-	17,945
Şüpheli alacak karşılığı	807,743	191,821	669,500	(99,750)
Danışmanlık ve proje giderleri	62,500	10,000	40,000	10,000
Kıdem tazminatı karşılığı	9,673	536	5,752	2,018
Amortisman giderleri	5,646	4,212	3,113	1,990
Diğer giderler	66,851	37,482	65,954	11,548
Toplam	1,438,596	1,252,539	1,045,751	117,446

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri				
Personel ücret giderleri	20,322	142,011	10,362	34,630
Danışmanlık giderleri	-	71,830	-	-
Mahkeme ve noter giderleri	-	99,266	-	40,687
Diğer giderler	52,754	8,310	23,522	2,014
Toplam	73,076	321,417	33,884	77,331

NOT 19 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Esas faaliyetlerden diğer gelirler				
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	666,710	177,032	448,188	(131,354)
Kur farkı gelirleri	2,206	-	969	-
Reeskont faiz gelirleri	5,844	15,711	(165)	(65,905)
Diğer gelirler	220,926	44,678	(6,241)	7,031
Toplam	895,686	237,421	442,751	(190,228)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Reeskont faiz giderleri	(23,876)	(2,600,808)	2,799	(2,554,948)
Kur farkı giderleri	-	-	-	-
Diğer giderler	(123,545)	(15,556)	59,949	15,526
Toplam	(147,421)	(2,616,364)	62,748	(2,539,422)

NOT 20 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Esas faaliyetlerden diğer giderler				
Sabit kıymet satış zararı	-	(3,510)	-	-
Toplam	-	(3,510)	-	-

NOT 21 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLARIN KARLARINDAN / (ZARARLARINDAN) PAYLAR

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
İştiraklerden gelir ve giderler, net	-	10,404,689	-	-
Toplam	-	10,404,689	-	-

NOT 22 - FİNANSAL GELİRLER

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Faiz gelirleri	57,482	-	57,482	-
Kur farkı gelirleri	-	10,741,943	-	(380,560)
İştirakler temettü geliri	1,092,173	12,655,697	1,092,173	12,655,697
Toplam	1,149,655	23,397,640	1,149,655	12,275,137

NOT 23 - FİNANSAL GİDERLER

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Kur farkı giderleri	(1,268,081)	(3,082,244)	(1,006,252)	(3,028,136)
Kredi faiz giderleri	(688,575)	(2,163,261)	(250,977)	(1,081,630)
Hisse senedi değerlendirme zararları	(5,682,281)	-	(6,119,379)	-
Toplam	(7,638,937)	(5,245,505)	(7,376,608)	(4,109,766)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olan Şirket’in 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 sifira 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.

Şirketin kurum kazancı, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5. maddesi gereğince kurumlar vergisinden istisna olduğundan ertelenmiş vergi karşılığı hesaplanmamıştır.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30.06.2013	31.12.2012
Peşin ödenen stopaj	4,918	-
Toplam	4,918	-

NOT 25 - PAY BAŞINA KAZANÇ

Gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, cari dönem net karının, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye’de şirketler, sermayelerini hâlihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

01 Ocak – 30 Haziran 2013 ve 2012 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	01.01.- 30.06.2013	01.01.- 30.06.2012	01.04.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2012
Net dönem (zararı) / karı	(2,126,401)	88,016,906	(4,334,790)	28,724,255
Nominal hisse sayısı	52,000,000	304,148,493	52,000,000	304,148,493
	(0.0418)	0.2894	(0.0834)	0.0944

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, vadeli satışlarından kaynaklanan ticari alacakları ve bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır. Şirket vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacakları ve henüz satışları başlamadığından dolayı sadece bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
30 Haziran 2013					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	965,485	700	159,099	7,495,001
- Azami riskinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	965,485	700	159,099	7,495,001
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,929,116	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,929,116)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2012					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	993,997	1,016,618	36,675	740,012
- Azami riskinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	993,997	1,016,618	36,675	740,012
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,769,769	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,769,769)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2013 tarihi itibariyle, likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	17,435,396	18,157,605	2,896,567	5,074,203	10,186,835
Finansal borçlar	16,221,875	16,938,240	2,309,760	4,619,520	10,008,960
Ticari borçlar	580,963	586,807	586,807	--	--
Diğer borçlar	632,558	632,558	--	454,683	177,875
	17,435,396	18,157,605	2,896,567	5,074,203	10,186,835

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	19,268,123	20,777,990	1,832,018	7,427,507	11,518,700
Finansal borçlar	18,577,669	20,084,536	1,545,496	7,130,400	11,408,640
Ticari borçlar	291,582	294,582	294,582	--	--
Diğer borçlar	363,350	363,350	--	253,290	110,060
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	35,522	35,522	--	35,522	--
	19,268,123	20,777,990	1,840,313	7,419,212	11,518,700

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirketin parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2013		31 Aralık 2012	
	TL karşılığı	USD	TL karşılığı	USD
Parasal finansal varlıklar	40,377	20,977	3,000	1,683
Toplam Varlıklar	40,377	20,977	3,000	1,683
Ticari borçlar	-	-	-	-
Diğer borçlar	-	-	-	-
Finansal yükümlülükler	8,648,129	4,493,001	7,428,538	4,167,249
Kısa vadeli yükümlülükler	8,648,129	4,493,001	7,474,618	4,193,099
Ticari borçlar	-	-	46,080	25,850
Finansal yükümlülükler	7,531,051	3,912,641	11,029,715	6,187,431
Diğer borçlar	49,756	25,850	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	7,580,807	3,938,491	11,075,795	6,213,281
Toplam yükümlülükler	16,228,935	8,431,492	18,504,339	10,380,530
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(16,188,558)	(8,410,515)	(18,501,333)	(10,378,847)

Kur riskine duyarlılık analizi

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında % 10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

30 Haziran 2013 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

30 Haziran 2013	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1,618,856)	1,618,856
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(1,618,856)	1,618,856

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

31 Aralık 2012	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1,850,133)	1,850,133
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(1,850,133)	1,850,133

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Sermaye riski yönetimi

Sermaye'yi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmek ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmektir.

Şirket, sermaye yönetimini borç / sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran, net borcun toplam sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi finansal, ticari, ilişkili taraflara borçları ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özkaynak ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

30 Haziran 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.06.2013	31.12.2012
Toplam borçlar	17,456,642	19,357,638
Eksi: Hazır değerler	(7,520,211)	(746,868)
Net borç	9,936,431	18,610,770
Toplam öz sermaye	187,828,338	185,862,107
Toplam sermaye	197,764,769	204,472,877
Net borç / toplam sermaye oranı	5%	9%

NOT 27 - FİNANSAL ARAÇLAR

	30.06.2013	31.12.2012
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	7,520,211	746,868
Ticari alacaklar	965,485	993,997
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	16,221,875	18,577,669
Ticari borçlar	580,963	291,582

Şirket'in finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları 2 numaralı "Uygulanan Değerleme İlkeleri" notunda açıklanmaktadır.

NOT 28 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2013 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	32,653,376	30,815,447	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,328,320	171,328,320	
C	İştirakler	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	Diğer varlıklar	1,303,284	3,075,978	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	205,284,980	205,219,745	
E	Finansal borçlar	16,221,875	18,577,669	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	-	-	
I	Özkaynaklar	187,828,338	185,862,107	
	Diğer kaynaklar	1,234,767	779,969	
D	Toplam kaynaklar	205,284,980	205,219,745	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	7,520,211	746,868	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	-	-	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
		İnceleme'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Asgari / Azami Oran
	Portföy Sınırlamaları	30 Haziran 2013	31 Aralık 2012	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	83%	83%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	16%	15%	<%50
4	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<%49
5	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<%20
6	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	0%	0%	<%10
7	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	9%	10%	<%500
8		4%	0%	<%10

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.