

**SERVET GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

İÇİNDEKİLER

GÖRÜŞ
BİLANÇO
KAPSAMLI GELİR TABLOSU
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
NAKİT AKIM TABLOSU
FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI



31 ARALIK 2010 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket)'ne ait 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özsermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

Finansal tablolarla ilgili olarak şirket yönetiminin sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.


Bağımsız denetim, finansal tablolarda yer alan tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının ve yukarıda bahse geçen diğer bağımsız denetçi raporunun görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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


Dr. Ali YÜRÜDÜ
Sorumlu Ortak, Baş Denetçi

İstanbul, 07 Mart 2011

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş	Geçmiş
		31.12.2010	31.12.2009
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		2,235,305	3,143,962
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	391,146	1,830,506
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Ticari Alacaklar	10.1	1,434,273	607,678
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11.1	303,702	34,171
Stoklar	13	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	26.1	106,184	671,607
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	0	0
Duran Varlıklar		158,788,617	100,899,261
Ticari Alacaklar	10.1	0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0	0
Diğer Alacaklar	11.1	0	0
Finansal Yatırımlar	7	0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0	0
Canlı Varlıklar	14	0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	158,767,000	99,970,932
Maddi Duran Varlıklar	18	21,575	29,212
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	0	0
Şerefiye	20	0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0	0
Diğer Duran Varlıklar	26.1	42	899,117
TOPLAM VARLIKLAR		161,023,922	104,043,223
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		12,656,853	8,055,939
Finansal Borçlar	8	6,947,189	4,019,325
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10.2	4,078,248	3,949,458
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar		3,919,258	3,804,216
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar		158,990	145,242
Diğer Borçlar	11.2	1,568,694	30,673
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26.2	62,722	56,483
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0	0
Uzun Vadeli Yükümlülükler		74,569,066	79,030,236
Finansal Borçlar	8	74,391,369	78,729,422
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0	0
Ticari Borçlar	10.2	52,618	254,203
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar		52,618	254,203
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar		0	0
Diğer Borçlar	11.2	122,500	46,611
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	0	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0	0
Borç Karşılıkları	22	0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	24	2,579	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26.2	0	0
ÖZKAYNAKLAR		73,798,003	16,957,048
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		73,798,003	16,957,048
Ödenmiş Sermaye	27.1	55,000,000	21,798,283
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		0	0
Hisse Senedi İhraç Primleri		0	0
Değer Artış Fonları		0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27.2	0	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27.3	(4,841,235)	0
Net Dönem Karı/Zararı		23,639,238	(4,841,235)
Azınlık Payları		0	0
TOPLAM KAYNAKLAR		161,023,922	104,043,223

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GELİR TABLOSU (TL)
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 01.01.- 31.12.2010	Geçmiş 18.05.- 31.12.2009
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Satış Gelirleri	28.1	9,737,815	3,151,489
Satışların Maliyeti (-)	28.2	(1,481,107)	(127,222)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)		8,256,708	3,024,267
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler		0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)		0	0
BRÜT KAR / ZARAR		8,256,708	3,024,267
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30.1	(461,806)	(16,660)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30.2	(1,696,200)	(497,573)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31.1	24,496,226	14,417
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31.2	(215,335)	(5,761,812)
FAALİYET KARI/ZARARI		30,379,593	(3,237,361)
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	16	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	10,006,284	3,987,810
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(16,746,639)	(5,591,684)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		23,639,238	(4,841,235)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		0	0
- Dönem Vergi Gelir / Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir / Gideri		0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		23,639,238	(4,841,235)
DURDURULAN FAALİYETLER		0	0
Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı		23,639,238	(4,841,235)
DÖNEM KARI / ZARARI		23,639,238	(4,841,235)
Diğer kapsamlı gelir:			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir / Giderleri		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)		0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		23,639,238	(4,841,235)
Dönem Kar / Zararının Dağılımı		23,639,238	(4,841,235)
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		23,639,238	(4,841,235)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		23,639,238	(4,841,235)
Hisse Başına Kazanç	36	0.430	(0.088)
Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç		0	0
Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç		0.430	(0.088)
Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç		0	0

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Not	Ödenmiş Sermaye	Değer Artış Fonları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam
18 Mayıs 2009		--	--	--	--	--	--	--
Sermaye ödemesi, nakit		21,798,283	--	--	--	--	--	21,798,283
Net Dönem Karı / (Zararı)		--	--	--	--	--	(4,841,235)	(4,841,235)
31 Aralık 2009		21,798,283	--	--	--	--	(4,841,235)	16,957,048
Sermaye ödemesi, nakit	27.1	33,201,717	--	--	--	--	--	33,201,717
Özkaynak Transferleri		--	--	--	--	(4,841,235)	4,841,235	--
Net Dönem Karı / (Zararı)		--	--	--	--	--	23,639,238	23,639,238
31 Aralık 2010		55,000,000	--	--	--	(4,841,235)	23,639,238	73,798,003

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
NAKİT AKIM TABLOSU
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	
		Geçmiş 01.01.- 31.12.2010	Geçmiş 18.05.- 31.12.2009
Net Dönem Karı / (Zararı)		23,639,238	(4,841,235)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	18	2,308	459
Kıdem tazminatı karşılığı	24	2,579	-
Finansal borç faiz tahakkukları	8	192,570	135,406
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme olumlu farkları	31.1	(24,236,284)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme olumsuz farkları	31.2	-	5,761,812
Şüpheli alacak karşılığı	10.1	631,675	218,508
Alacak reeskontu	10.1	57,172	9,494
Borçlar reeskontu	10.2	(11,935)	(39,410)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		277,323	1,245,034
Ticari alacaklardaki değişim	10.1	(1,515,442)	(835,680)
Diğer alacaklardaki değişim	11.1	(269,531)	(34,171)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	26.1	565,423	(671,607)
Diğer duran varlıklardaki değişim	26.1	899,075	(899,117)
Ticari borçlardaki değişim	10.2	(60,860)	4,243,071
Diğer borçlardaki değişim	11.2	1,613,910	77,284
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	26.2	6,239	56,483
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		1,516,137	3,181,297
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	(34,559,784)	(105,732,744)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	18	5,329	(29,671)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(34,554,455)	(105,762,415)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	8	(1,602,759)	82,613,341
Sermaye ödemesi, nakit	27	33,201,717	21,798,283
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit		31,598,958	104,411,624
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış		(1,439,360)	1,830,506
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		1,830,506	0
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri		391,146	1,830,506

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN 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"), 18 Mayıs 2009 yılında 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.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 8'dir.

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

Şirket'in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 49.83'üne sahip olan Avni Çelik'tir.

Şirket'in, İstanbul / Türkiye'de %100 oranında sahip olduğu Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %40 oranında sahip olduğu Çelik&Yenal İş 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&Yenal İş Merkezi

Çelik&Yenal İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup; 26,596 m² kapalı alan içerisinde 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İş merkezinin kiralanabilir alanı 24,820 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin % 40'ına 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası ("TL") bazında hazırlamaktadır. Finansal tablolar, kanuni kayıtlara Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan Seri: XI, No: 29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar" tebliğine uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tabloların hazırlanış şekli

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK")' nun Seri: XI, No: 29 "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" 09 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Tebliğ, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri ve bu işletmelerin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve iş ortaklıkları için, 01 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.

SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolarından geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ" yürürlükten kaldırılmıştır. Seri: XI No: 29 sayılı tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS'ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 09 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olarak sunulmuştur.

Netleştirme / Mahsup

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

2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılınyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İlişikteki finansal tabloların Sermaye Piyasası Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibariyle gelir tablosunda raporlanmaktadır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

Not 10.1 – Ticari alacaklar

Not 17 – Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Not 24 – Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

Not 38 – Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.d. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

2010 yılında yürürlüğe giren standartlar ve yorumlar:

Şirket, 31 Aralık 2010 tarihinde geçerli ve uygulanması zorunlu olan UMSK tarafından çıkarılan tüm standartları ve UMSK'nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi'nin (“UFRYK”) tüm yorumları uygulamıştır.

31 Aralık 2010 tarihinde henüz yürürlükte olmayan standartlar ve yorumlar:

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıl itibarıyla henüz yürürlüğe girmemiş olan ve ilişikteki finansal tabloların hazırlanmasında uygulanmamış olan yeni standartlar, standartlara ve yorumlara yapılan bir takım güncellemeler bulunmaktadır. Bu düzenlemelerin ilişikteki finansal tablolar üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

2.e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ekteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

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 gayrimenkullerden 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.

Stoklar

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortisman tabi tutulmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortisman tabi tutulmamaktadır.

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

Döşeme ve demirbaşlar 10 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.

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, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşebilir / gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve gayri maddi sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Varlıklar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı yapılmak suretiyle işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar "gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar", "vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar", "satılmaya hazır finansal varlıklar" ve "aktif bir piyasası olmadığı için maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar" olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebiliyor olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değeri düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalır ve azalış değeri düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

İlişkili Taraflar

Ekteki finansal tablolarda Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır ve bu kişi ve kuruluşlarla yapılan işlemlerin detayı Not 37'de sunulmuştur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Kıdem Tazminatı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

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

Sosyal Sigortalar Primleri

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurlardan çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir veya giderleri finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Dönem sonununda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
USD	1.5460	1.5057
EUR	2.0491	2.1603

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / zarar miktarı, dönem kar / zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; karlılığa ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

Emeklilik Planları

Bulunmamaktadır.

Tarımsal Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

Nakit Akım Tablosu

Şirket, nakit akım tablosunu, SPK Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır.

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 sifıra 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

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.f. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları yoktur.

NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

NOT 4 - İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur.

NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Yoktur.

NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Kasa	3,973	1,460
Bankalar		
- Vadeli mevduat	-	1,771,365
- Vadesiz mevduat	387,173	56,526
Vadeli mevduat faiz tahakkukları	-	1,155
	391,146	1,830,506

Bankalar hesabı vadesiz mevduatlarda bulunan bakiyelerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla vadeli mevduat ve bankada bulunan tutarlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa vadeli finansal yatırımlar

Yoktur.

Uzun vadeli finansal yatırımlar

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.12.2010	31.12.2009
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeye düşen anapara taksitleri	6,754,619	3,883,919
Finansal borçlar faiz tahakkukları	192,570	135,406
	6,947,189	4,019,325
Uzun Vadeli Finansal Borçlar		
Yabancı para finansal borçlar	74,391,369	78,729,422
	74,391,369	78,729,422
Toplam	81,338,558	82,748,747

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla USD kredileri için etkin faiz oranı % 4.75'tir.

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 108,220,000 TL bedelle ipotek ettirmiştir. Ayrıca, krediler için ortakların şahsi kefaletleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla toplam banka kredilerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	6,754,619	3,883,919
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	8,981,241	6,034,855
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	23,336,989	11,883,910
3 - 4 yıl içerisinde ödenecekler	31,303,153	21,447,576
4 - 5 yıl içerisinde ödenecekler	10,769,986	23,006,028
5 - 6 yıl içerisinde ödenecekler	-	16,357,053
	81,145,988	82,613,341

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla toplam banka kredilerinin parasal bazda detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
USD	52,487,703	1.5460	81,145,988
Toplam			81,145,988

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler

Yoktur.

Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler

Yoktur.

NOT 10 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

10.1 Ticari Alacaklar

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Alıcılar	1,230,758	458,015
Alacak senetleri	260,687	159,157
Alacak reeskontları (-)	(57,172)	(9,494)
Şüpheli ticari alacaklar	691,122	218,508
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(691,122)	(218,508)
	1,434,273	607,678

Alıcılar ve alacak senetleri hesapları, Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, Çelik Yenil Endüstri Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Törün İş Merkezi'nin kira gelirlerinden oluşan alacakları kapsamaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2010	31.12.2009
30 gün vadeli	4,000	123,858
31 - 60 gün arası vadeli	18,500	17,136
61 - 90 gün arası vadeli	86,565	18,163
91 - 120 gün arası vadeli	117,409	-
121 - 150 gün arası vadeli	24,213	-
151 - 180 gün arası vadeli	-	-
181 - 210 gün arası vadeli	10,000	-
Alacak senetleri	260,687	159,157

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Açılış	218,508	-
Konusu kalmayan karşılıklar	(159,061)	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar	631,675	218,508
Dönem sonu bakiye	691,122	218,508

Uzun vadeli ticari alacaklar

Yoktur.

10.2 Ticari Borçlar**Kısa vadeli ticari borçlar**

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
İlişkili kişi ve kuruluşlara ticari borçlar (Not 37)	3,930,057	3,833,915
Diğer kuruluşlara ticari borçlar	160,126	150,838
Borç reeskontu (-)	(11,935)	(35,295)
- İlişkili kişi ve kuruluşlara ticari borçlar reeskontu	(10,799)	(29,699)
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar reeskontu	(1,136)	(5,596)
	4,078,248	3,949,458

Uzun vadeli ticari borçlar

	31.12.2010	31.12.2009
İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Not 37)	53,311	258,318
Borç reeskontu (-)	(693)	(4,115)
	52,618	254,203

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

11.1 Diğer Alacaklar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 37)	12,357	17,070
Diğer çeşitli alacaklar	87,568	17,101
Diğer alacak senetleri (*)	203,777	-
	303,702	34,171

(*) Diğer alacak senetleri, avans niteliği taşıyan kısa vadeli senetlerden oluşmaktadır. İlgili tutarlara bu sebeple reeskont hesaplanmamıştır.

Uzun vadeli diğer alacaklar

Yoktur.

11.2 Diğer Borçlar

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
İlişkili şirketlere borçlar	316,387	-
Diğer çeşitli borçlar	49,311	-
Ortaklara borçlar	817,374	5,992
Personele borçlar	43,333	6,867
Alınan avanslar	224,917	8,491
Ödenecek vergi ve harçlar	108,122	7,095
Ödenecek SSK primleri	9,250	2,228
	1,568,694	30,673

Uzun vadeli diğer borçlar

	31.12.2010	31.12.2009
Alınan depozito ve teminatlar	122,500	46,611
	122,500	46,611

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR

Yoktur.

NOT 13 – STOKLAR

Yoktur.

NOT 14 – CANLI VARLIKLAR

Yoktur.

NOT 15 – DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR

Yoktur.

NOT 16 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

Yoktur.

NOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Binalar	Toplam
18.05.2009 Bakiye	-	-
Giriş	105,732,744	105,732,744
Ekspertiz rapor farkı	(5,761,812)	(5,761,812)
31.12.2009 Bakiye	99,970,932	99,970,932
Giriş	34,559,784	34,559,784
Ekspertiz rapor farkı	24,236,284	24,236,284
31.12.2010 Bakiye	158,767,000	158,767,000
31.12.2009 Net defter değeri	99,970,932	99,970,932
31.12.2010 Net defter değeri	158,767,000	158,767,000

Binalar, Deposite Outlet Center, Çelik&Yenal İş Merkezi, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nden oluşmaktadır. Şirket, binaları 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 binaların defter değerleri arasındaki fark döneme gelir olarak kaydedilmiştir (Not 31.1).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	Ekspertiz Rapor Tarihi	Net defter Değeri	Makul Değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul Değerin Şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	20.12.2010	99,440,746	110,222,750	%100	(5,159,156)	15,940,410	110,222,000
Çelik & Yanal İş Merkezi	24.12.2010	7,644,656	17,751,608	%40	(602,656)	58,000	7,100,000
Çelik & Özer İş Merkezi	23.12.2010	10,632,538	22,751,194	%57	-	2,324,462	12,957,000
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	08.12.2010	4,169,197	10,970,000	%76	-	4,170,803	8,340,000
Çelik & Törün İş Merkezi	22.10.2010	18,405,391	33,580,000	%60	-	1,742,609	20,148,000
		140,292,528	195,275,552		(5,761,812)	24,236,284	158,767,000

(*) Değerleme farkı cari dönem etkisi, gelir tablosunda "Diğer Faaliyet Gelirleri" hesabı altında muhasebeleştirilmiştir (Not 31.1).

(**) Çelik & Yanal İş Merkezi, Organize Sanayi Bölgesi'nden yasal süre içerisinde yapı kullanım ruhsatı alınmamasından ötürü Şirket portföyünde arsa değeriyle yer almaktadır.

Değerlemeye konu olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

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&Yenal İş Merkezi

Çelik&Yenal İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup; 26,596 m² kapalı alan içerisinde 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İş merkezinin kiralanabilir alanı 24,820 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin % 40'ına sahiptir. Şirket portföyünde arsa bedeli ile yer almaktadır.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 145,850,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

İlişkili kuruluşlardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 37'de gösterilmiştir.

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 108,220,000 TL bedelle ipotek ettirmiştir.

NOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Demirbaşlar	Toplam
18.05.2009 Bakiye	-	-
Giriş	29,671	29,671
31.12.2009 Bakiye	29,671	29,671
Giriş	7,099	7,099
Çıkış	(12,747)	(12,747)
31.12.2010 Bakiye	24,023	24,023
Birikmiş amortisman		
18.05.2009 Bakiye	-	-
Giriş	(459)	(459)
31.12.2009 Bakiye	(459)	(459)
Giriş	(2,308)	(2,308)
Çıkış	319	319
31.12.2010 Bakiye	(2,449)	(2,449)
31.12.2009 Net defter değeri	29,212	29,212
31.12.2010 Net defter değeri	21,575	21,575

01 Ocak - 31 Aralık 2010 dönemi için maddi duran varlıkların amortisman gideri 2,308 TL'dir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminatı bulunmamaktadır.

NOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – ŞEREFİYE

Yoktur.

NOT 21 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

NOT 22 – BORÇ KARŞILIKLARI

Kısa ve uzun vadeli borç karşılıkları

Yoktur.

NOT 23 - TEMİNAT - REHİN - İPOTEKLER (TRİ)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT-REHİN-İPOTEKLER	31 Aralık 2010		
	Orjinal Para Birimi		Toplam
	USD	TL	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	108,220,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	70,000,000	-	108,220,000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2010 itibarıyla %0'dır.

Şirket, Albaraka Türk Katılım Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 108,220,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Şirket kiracılarından 21,000 TL tutarında teminat mektubu ve 1,024,950 TL tutarında teminat senedi almıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT-REHİN-İPOTEKLER	31 Aralık 2009		
	Orjinal Para Birimi		Toplam
	USD	TL	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	100,000,000	100,000,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	-	100,000,000	100,000,000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2009 itibarıyla %0'dır.

Şirket, Albaraka Türk Katılım Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 100,000,000 TL bedelle ipotek ettirmiştir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket kiracılarından 15,000 TL tutarında teminat mektubu ve 437,250 TL tutarında teminat senedi almıştır.

NOT 24 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü 2,579 TL'dir.

NOT 25 – EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

26.1 Diğer Varlıklar

Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Gelecek aylara ait giderler	100,154	123,933
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	3,251	17,488
Devreden KDV	-	529,347
İş avansları	444	839
Verilen avanslar	2,335	-
	106,184	671,607

Diğer duran varlıklar

	31.12.2010	31.12.2009
Verilen avanslar (*)	-	899,117
Gelecek yıllara ait giderler	42	-
	42	899,117

(*) Şirket'in, sabit kıymet avans hesabında bulunan ve Organize Sanayi Bölgesi'nden alınan 899,117 TL değerindeki bina arsası, tescil işlemlerinin tamamlanması ve Deposite Outlet Center ile birleştirilmesinden dolayı yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına kaydedilmiştir.

26.2 Diğer Yükümlülükler

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Gelecek aylara ait gelirler	62,722	56,483
	62,722	56,483

Diğer uzun vadeli yükümlülükler

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – ÖZKAYNAKLAR

27.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 55,000,000 adet hissedenden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010		31.12.2009	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	27,405,391	%49.83	27,405,391	%49.83
Ahmet Çelik	600,000	%1.09	600,000	%1.09
Nuran Çelik	600,000	%1.09	600,000	%1.09
Şenay Çelik	600,000	%1.09	600,000	%1.09
Ömer Faruk Çelik	600,000	%1.09	600,000	%1.09
Ayşe Sibel Çelik	599,998	%1.09	599,998	%1.09
Osman Akyüz	1	%0.00	1	%0.00
Ekrem Pakdemirli	1	%0.00	1	%0.00
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	24,594,609	%44.72	24,594,609	%44.72
	55,000,000	%100.00	55,000,000	%100.00
Sermaye taahhütleri	-		(33,201,717)	
Toplam	55,000,000		21,798,283	

27.2 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

27.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

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

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 dağıtılabilecek 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 özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**28.1 Satışlar**

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Kira Gelirleri		
Deposit Outlet Center	6,006,705	2,803,203
Çelik&Yenal İş Merkezi	1,102,401	380,903
Çelik Özer İş Merkezi – Kağıthane	907,324	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	695,861	-
Çelik Törün İş Merkezi	1,251,830	-
	9,964,121	3,184,106
Satıştan iadeler	(226,306)	(32,617)
Net satışlar	9,737,815	3,151,489

28.2 Satışların Maliyeti

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Deposit Outlet Center	1,112,496	102,802
Çelik&Yenal İş Merkezi	264,621	24,420
Çelik Özer İş merkezi	7,761	-
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	4,589	-
Çelik Törün İş Merkezi	91,640	-
	1,481,107	127,222

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait satışların maliyeti detayı aşağıda sunulmuştur:

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Sigorta giderleri	162,067	102,802
Elektrik malzeme giderleri	3,006	24,420
Bakım ve onarım giderleri	223,225	-
Mahkeme ve noter giderleri	7,583	-
Kargo, kurye ve posta giderleri	619	-
Kira giderleri	219,870	-
Aidat giderleri	762,856	-
Diğer giderler	101,881	-
	1,481,107	127,222

NOT 29 – PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile genel yönetim giderleri aşağıda sunulmuştur:

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	461,806	16,660
Genel yönetim giderleri	1,696,200	497,573
	2,158,006	514,233

NOT 30 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**30.1 Pazarlama satış ve dağıtım giderleri:**

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Personel ücret giderleri	414,575	-
Seyahat ve konaklama giderleri	1,348	-
Temsil ve ağırlama giderleri	175	-
Reklam giderleri	33,363	16,660
Kırtasiye giderleri	353	-
Diğer giderler	11,992	-
	461,806	16,660

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

30.2 Genel yönetim giderleri:

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Şüpheli alacak karşılığı	631,675	218,508
Amortisman giderleri	2,308	459
Kıdem tazminatı karşılığı	2,579	-
Aidat giderleri	16,527	-
Personel ücret giderleri	160,312	64,362
Huzur hakkı giderleri	242,577	130,936
Kira giderleri	33,065	4,633
Temsil ve ağırlama gideri	671	-
Avukat, mahkeme ve noter giderleri	6,963	3,874
Vergi ve harçlar	520,849	22,027
Kırtasiye giderleri	3,591	1,795
Ekspertiz değerlendirme giderleri	4,286	15,343
Müşavirlik ve denetim giderleri	34,390	20,670
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	-	10,403
Seyahat giderleri	3,827	-
Güvenlik giderleri	892	-
Diğer giderler	31,688	4,563
	1,696,200	497,573

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren ara hesap döneminde, ilişkili kuruluşlara ödenen kira giderlerinin ve huzur hakkı ödemelerinin detayı Not 37'de belirtilmiştir.

NOT 31 – DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER**31.1 Diğer Faaliyetlerden Gelirler**

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Bina bakım onarım gelirleri	221,724	12,052
Sabit kıymet satış karları	318	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	24,236,284	-
Diğer gelirler	37,900	2,365
	24,496,226	14,417

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31.2 Diğer Faaliyetlerden Giderler

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Bina bakım onarım giderleri	(203,042)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	-	(5,761,812)
Diğer giderler	(12,293)	-
	(215,335)	(5,761,812)

NOT 32 – FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Faiz gelirleri	20,548	117,740
Konusu kalmayan karşılıklar	159,061	-
Kur farkı gelirleri	9,804,627	3,830,660
Reeskont faiz gelirleri	22,048	39,410
	10,006,284	3,987,810

NOT 33 – FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Kur farkı giderleri	(12,046,716)	(1,603,747)
Kredi faiz giderleri	(4,595,260)	(2,889,536)
Kredi komisyon giderleri	-	(1,088,850)
Reeskont faiz giderleri	(104,663)	(9,494)
Diğer finansal giderler	-	(57)
	(16,746,639)	(5,591,684)

NOT 34 – SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 35 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

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

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

NOT 36 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

01 Ocak – 31 Aralık 2010 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Net dönem karı	23,639,238	(4,841,235)
Nominal hisse sayısı	55,000,000	55,000,000
	0.430	(0.088)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşlardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Alacaklar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlardan senetli alacaklar;

	31.12.2010	31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	38,198
	-	38,198

Diğer Alacaklar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlardan alacaklar;

	31.12.2010	31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	17,070
Çelik&Törün Endüstri Merkezi Bina Yöneticiliği	511	-
Çelik Yenel End.Merkezi Bina Yönetimi	11,846	-
	12,357	17,070

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşlara borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Ticari Borçlar hesabı altında sınıflanan ilişkili kişilere ve kuruluşlara borçlar;

Kısa vade	31.12.2010	31.12.2009
Avni Çelik	1,565,473	1,524,665
Ömer Faruk Çelik	1,253,683	1,221,003
Ahmet Çelik	898,980	875,546
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	211,921	212,701
	3,930,057	3,833,915

Uzun vade	31.12.2010	31.12.2009
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	53,311	258,318
	53,311	258,318

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Diğer Borçlar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara borçlar;

	31.12.2010	31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	310,503	-
Çelik&Törün Ticaret Mrk.Yöneticiliği	3,357	-
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	2,527	-
	316,387	-

Diğer Borçlar hesabı altında sınıflanan ortaklara borçlar;

	31.12.2010	31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi Tic. A.Ş.	817,374	5,992
	817,374	5,992

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

01 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle, ilişkili taraflara yapılan satış bulunmamaktadır.

01 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle, ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir;

İlişkili kişi ve kuruluşlardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Avni Çelik	18,405,391	59,524,207
Ömer Faruk Çelik	-	8,280,240
Ahmet Çelik	-	5,937,519
Fatma Zerrin Kıvanç	-	2,551,400
Şenay Çelik	-	8,252,678
Ayşe Sibel Çelik	-	3,586,923
Berrin Çelik Ercivelek	-	4,504,325
Nuran Çelik	-	5,862,710
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	5,800,000
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	14,796,327	-
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	584,656
	33,201,718	104,884,658

iii) İlişkili taraflarla yapılan işlemler ile ilgili diğer gelir ve giderler:

01 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihi itibariyle, ilişkili taraflardan gelir bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

01 Ocak - 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan doğan giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen reklam giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	13,235	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	14,049	-
	27,284	-

Hizmet üretim maliyeti altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen bakım onarım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	93,575	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	11,628	-
	105,203	-

Hizmet üretim maliyeti altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen aidat giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	746,535	-
	746,535	-

Genel yönetim giderleri altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen aidat giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	15,438	-
	15,438	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Genel yönetim giderleri altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen kira giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	13,500	16,660
	13,500	16,660

Üst düzey yöneticilere ödenen ücretler;

	01.01. - 31.12.2010	18.05. - 31.12.2009
Avni Çelik	80,702	45,616
Haluk Öztürk	40,115	16,984
Ahmet Çelik	30,440	17,084
Ekrem Pakdemirli	30,440	17,084
Faruk Çelik	30,440	17,084
Osman Akyüz	30,440	17,084
	242,577	130,936

NOT 38 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal Araçlar

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'in henüz satışları başlamadığından dolayı sadece bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2010	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer	İlişkili taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla					
maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	-	1,434,273	12,357	291,345	387,173
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	1,045,950	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1,434,273	12,357	291,345	387,173
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 ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	691,122	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(691,122)	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

31 Aralık 2010 itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir;

31.12.2010	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1 - 5 yıl geçmiş	-	-	-	-
	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2009	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer	İlişkili taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla					
maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	38,198	569,480	17,070	17,101	1,829,046
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	30,198	558,315	17,070	17,101	1,829,046
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	8,000	11,165	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	218,508	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(218,508)	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-

31 Aralık 2009 itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir;

31.12.2009	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	8,000	11,165	-	-
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1 - 5 yıl geçmiş	-	-	-	-
	8,000	11,165	-	-

Faiz oranı riski

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	81,338,558	92,487,287	2,318,847	8,193,800	81,974,640	-
Ticari borçlar						
-İlişkili taraf	3,971,876	3,983,368	54,599	3,875,458	53,311	-
-Diğer	158,990	160,126	-	160,126	-	-
Diğer borçlar						
-İlişkili taraf	1,133,761	1,133,761	-	1,133,761	-	-
-Diğer	620,155	620,155	385,622	112,033	122,500	-

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	82,748,747	104,141,006	2,258,550	5,630,481	78,623,479	17,628,496
Ticari borçlar						
-İlişkili taraf	4,058,419	4,092,231	53,175	3,780,738	258,318	-
-Diğer	145,242	145,418	-	145,418	-	-
Diğer borçlar						
-İlişkili taraf	5,992	5,992	5,992	-	-	-
-Diğer	71,292	71,292	21,431	3,250	46,611	-

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle 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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2010	
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	53	34
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	53	34
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	53	34
10. Ticari Borçlar	3,930,057	2,542,081
11. Finansal Yükümlülükler	6,947,188	4,493,654
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	10,877,245	7,035,735
14. Ticari Borçlar	53,311	34,483
15. Finansal Yükümlülükler	74,391,370	48,118,609
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	55,424	35,850
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	74,500,105	48,188,942
18. Toplam yükümlülükler	85,377,350	55,224,676
19. Bilanco dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(85,377,297)	(55,224,642)
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(85,377,297)	(55,224,642)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-
23. İhracat	-	-
24. İthalat	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2009	
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1,785,670	1,185,940
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1,785,670	1,185,940
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1,785,670	1,185,940
10. Ticari Borçlar	4,092,232	2,717,827
11. Finansal Yükümlülükler	4,019,325	2,669,406
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	8,111,557	5,387,233
14. Ticari Borçlar	258,318	171,560
15. Finansal Yükümlülükler	78,729,422	52,287,588
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	78,987,740	52,459,148
18. Toplam yükümlülükler	87,099,297	57,846,381
19. Bilanco dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)	(85,313,627)	(56,660,441)
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(85,313,627)	(56,660,441)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 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.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde	
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8,537,730)	8,537,730
2-ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(8,537,730)	8,537,730
TOPLAM	(8,537,730)	8,537,730

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde	
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8,531,362)	8,531,362
2-ABD Doları riskinden korunmuş kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(8,531,362)	8,531,362
TOPLAM	(8,531,362)	8,531,362

NOT 39 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2010	31.12.2009
Toplam borçlar	87,225,919	87,086,175
Eksi: Hazır değerler	(391,146)	(1,830,506)
Net borç	86,834,773	85,255,669
Toplam öz sermaye	73,798,003	16,957,048
Toplam sermaye	160,632,776	102,212,717
Net Borç / Toplam Sermaye oranı	% 54	% 83

Önemli muhasebe politikaları

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

Finansal araçlar kategorileri

	31.12.2010	31.12.2009
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	391,146	1,830,506
Ticari alacaklar	1,434,273	607,678
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	81,338,558	82,748,747
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-	-
Ticari borçlar	4,130,866	4,203,661

NOT 40 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2010 TARİHİNDE SONA EREN HESAP
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 41 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

41.1- 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, diğer faaliyet gelirleri hesabı (Not 31.1) altında sınıflanan 24,246,057 TL'lik tutar, Şirket'in yatırım amaçlı Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan makul değer ile şirket kayıtlarında bulunan net defter değeri arasındaki farktan oluşmaktadır.

41.2- Şirket, 17 Temmuz 2009 tarihli yönetim kurulu kararı ile; 11 Haziran 2009 tarihli yönetim kurulu kararında peşin olarak 65,000,000 TL bedelle satın alınmasına karar verilen iki gayrimenkulün, satış bedelinin peşin ödenmesini sağlayacak kredi bulunamaması sebebiyle 26 Mayıs 2009 tarihli yönetim kurulu kararıyla karara bağlanan 63,961,000 USD (31 Aralık 2010 tarihli döviz alış kuru ile karşılığı 98,883,706 TL) vadeli bedelle alınmasına karar vermiştir.

Yukarıda bahsedilen yönetim kurulu kararlarındaki değişikliklerden dolayı, Deposit Outlet Center ve Çelik&Yenal İş Merkezi'nin tapuya kayıtlı değerleri ile defter değerleri arasında fark oluşmuştur.

41.3- Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Deposit Outlet Center'ın tapu siciline niteliği arsa olup, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Şirket, kat mülkiyeti için tapu siciline başvurmuştur. Rapor tarihi itibarıyla başvuru sonuçlanmamıştır.

41.4- Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Çelik & Yenal İş Merkezi, Organize Sanayi Bölgesi'nden yasal süre içerisinde yapı kullanım ruhsatı alınamamasından ötürü Şirket portföyünde arsa değeriyle yer almaktadır. Arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler devam etmektedir.