

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

**1 OCAK - 31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR**

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
ÖZET BİLANÇO .....	1
ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU.....	4
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....	5-15
1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	5
2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	6
3 MUHASEBE POLİTİKALARI .....	7-8
4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	9
5 FİNANSAL BORÇLAR .....	9
6 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	10-11
7 ÖZKAYNAKLAR .....	12
8 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	12
9 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER .....	13
10 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	13-15
11 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	15

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 31 MART 2011 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	31 Mart 2011	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>2.391.428</b>	<b>2.235.305</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	196.637	391.146
Ticari Alacaklar		2.081.555	1.434.273
Diğer Alacaklar		13.859	303.702
Diğer Dönen Varlıklar		99.378	106.184
<b>Duran varlıklar</b>		<b>158.791.107</b>	<b>158.788.617</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	158.767.000	158.767.000
Maddi Duran Varlıklar		24.068	21.575
Diğer Duran Varlıklar		38	42
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>161.182.535</b>	<b>161.023.922</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>13.736.131</b>	<b>12.656.853</b>
Finansal borçlar	5	7.491.359	6.947.189
Ticari borçlar		4.050.376	4.078.248
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar		3.934.614	3.930.057
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar		115.762	148.191
Diğer borçlar		1.993.750	1.568.694
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		200.646	62.722
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>72.723.146</b>	<b>74.569.066</b>
Finansal borçlar	5	72.602.058	74.391.369
Ticari borçlar		-	52.618
- ilişkili kuruluşlara ticari borçlar		-	52.618
- diğer kuruluşlara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar		117.808	122.500
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		3.280	2.579
<b>Özkaynaklar</b>		<b>74.723.258</b>	<b>73.798.003</b>
Ödenmiş sermaye	7	55.000.000	55.000.000
Geçmiş yıllar kar/zararları		18.798.003	(4.841.235)
Net dönem karı/zararı		925.255	23.639.238
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>161.182.535</b>	<b>161.023.922</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2011	1 Ocak - 31 Mart 2010
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış gelirleri	8	2.690.928	2.322.492
Satışların maliyeti (-)	8	(364.938)	(260.239)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.325.990</b>	<b>2.062.253</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(126.809)	(45.424)
Genel yönetim giderleri (-)		(136.121)	(722.703)
Diğer faaliyet gelirleri	9	13.799	3.613.467
Diğer faaliyet giderleri (-)	9	(74.495)	
<b>Faaliyet karı/zararı</b>		<b>2.002.364</b>	<b>4.907.593</b>
Finansal gelirler		84.840	179.757
Finansal giderler (-)		(1.161.949)	(2.550.877)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı</b>		<b>925.255</b>	<b>2.536.473</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
- Dönem vergi gelir / gideri		-	-
- Ertelenmiş vergi gelir / gideri		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/zararı</b>		<b>925.255</b>	<b>2.536.473</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>925.255</b>	<b>2.536.473</b>
<b>Hisse başına kazanç</b>		<b>0,017</b>	<b>0,046</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****1 OCAK - 31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot referansları	Ödenmiş sermaye	Değer artış fonları	Yabancı para çevrim farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıl karları/ (zararları)	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam
<b>1 Ocak 2010</b>		<b>21.798.283</b>	-	-	-	-	<b>(4.841.235)</b>	<b>16.957.048</b>
Sermaye ödemesi, nakit	7	4.169.196	-	-	-	-	-	4.169.196
Transferler		-	-	-	-	(4.841.235)	4.841.235	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	2.536.473	2.536.473
<b>31 Mart 2010</b>		<b>25.967.479</b>	-	-	-	<b>(4.841.235)</b>	<b>2.536.473</b>	<b>23.662.717</b>
<b>1 Ocak 2011</b>		<b>55.000.000</b>	-	-	-	<b>(4.841.235)</b>	<b>23.639.238</b>	<b>73.798.003</b>
Transferler	7	-	-	-	-	23.639.238	(23.639.238)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	925.255	925.255
<b>31 Mart 2011</b>		<b>55.000.000</b>	-	-	-	<b>18.798.003</b>	<b>925.255</b>	<b>74.723.258</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1 OCAK - 31 MART 2011 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansları	1 Ocak - 31 Mart 2011	1 Ocak - 31 Mart 2010
Net dönem karı / (zararı)		925.255	
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları		578	
Kıdem tazminatı karşılığı		701	
Finansal borç faiz tahakkukları	5	210.801	
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme olumlu farkları		-	
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme olumsuz farkları	6	59.770	
Şüpheli alacak karşılığı		-	
Alacak reeskontu		4.516	
Borçlar reeskontu		2.324	
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
		1.203.945	
Ticari alacaklardaki değişim		(651.798)	
Diğer alacaklardaki değişim		289.843	
Diğer dönen varlıklardaki değişim		6.806	
Diğer duran varlıklardaki değişim		4	
Ticari borçlardaki değişim		(82.814)	
Diğer borçlardaki değişim		420.364	
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		137.924	
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>			
		1.324.274	
<b>Yatırım faaliyetleri</b>			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	(59.770)	
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net		(3.071)	
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(62.841)	
<b>Finansal faaliyetler</b>			
Finansal borçlardaki değişim	5	(1.455.942)	
Sermaye ödemesi, nakit		-	
<b>Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(1.455.942)	
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış</b>			
		(194.509)	
<b>Dönem basındaki nakit ve nakit benzerleri</b>			
	4	391.146	
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>			
	4	196.637	

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 1 - ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("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 Mart 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in personel sayısı 10 (31 Aralık 2010: 8)'dur.

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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63,834 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İş merkezinin kiralanabilir alanı 24,820 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> ve zeminde 3,500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8,430 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 13,642 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 20,924 m<sup>2</sup>'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15,619 m<sup>2</sup>'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 dâhil 28,823 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin % 60'ına sahiptir.

Şirket faaliyetleri tek bir coğrafi bölümde (Türkiye) ve faaliyetlerinin tamamını da tek bir endüstriyel bölümde 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.

## **SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### **NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

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 tebliğe istinaden, işletmelerin 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.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan ve finansal tablolarını SPK tarafından kabul edilen finansal raporlama standartlarına (“SPK Finansal Raporlama Standartları”) uygun olarak hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardı uygulanmamıştır.

Şirket, finansal tablolarını SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS’nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak ve ara dönem özet finansal tablolarını UMS 34 “Ara Dönem Finansal Raporlama” standardını dikkate alarak hazırlamaktadır. Ara dönem özet finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dâhil edilerek sunulmuştur.



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu özet ara dönem finansal tablolar 31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

#### Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### Yeni ve değişikliğe tabi tutulmuş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın uygulanması

1 Ocak 2011 tarihinden sonra geçerli olan ve Şirket'in, finansal durumuna ve faaliyetlerine etkisi olmayan yeni standart ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- UMS 24 (Revize) “İlişkili Taraf Açıklamaları” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır) : Revize standart ilişkili taraf tanımına açıklık getirmiştir ve kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.
- UMS 32 (Değişiklik) “Finansal Tablolar – Sunum: Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması” (1 Şubat 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır) : İhraç edenin fonksiyonel para birimi dışında bir para biriminde ihraç edilen hisse senetlerinin muhasebeleştirilmesinde uygulanır. Belli şartların sağlanması durumunda ihraç edilen hisselerin uygulama fiyatının para biriminin nevine bakılmaksızın hisse ihraçları özkaynaklar altında sınıflandırılır. Daha önceki uygulamada ise bu tür hisseler türev araçlardan kaynaklanan yükümlülük olarak muhasebeleştiriliyordu. Değişiklik, UMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” kapsamında geriye dönük olarak uygulanır.
- UFRYK 14 (Değişiklik) “Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır) : Yapılan değişiklik, UFRYK 14, “UMS 19 – Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi”nin beklenmeyen sonuçlarını düzeltmiştir. Değişiklikler yapılmadan önce gönüllü olarak peşin ödenen asgari fonlama katkılarının varlık olarak tanınması mümkün değildi. UFRYK 14 yayınlandığı zaman bu durum amaçlanan bir durum değildi ve yapılan değişiklik bu durumu düzeltti. Yapılan değişikliklerin erken uygulanması mümkündür. Değişiklik, en eski karşılaştırmalı dönemden başlamak üzere geriye dönük olarak uygulanır.
- UFRYK 19 “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır) : Yorum, borçlu ve alacaklının bir finansal borcun koşullarını yeniden belirledikleri ve sonucunda ilgili borcun kısmen veya tamamen, borçlunun alacaklıya ihraç edeceği özkaynağa dayalı finansal araçlarla ödenmesine (borcun özkaynakla takası) karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir. Finansal borcun defter değeri ile özkaynağa dayalı finansal aracın makul değeri arasındaki fark kar/zarar olarak muhasebeleştirilir. Özkaynağa dayalı finansal aracın makul değeri güvenilir bir şekilde ölçülemiyorsa ödenen finansal yükümlülüğün makul değeriyle belirlenir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### NOT 3 - MUHASEBE POLİTİKALARI (Devamı)

- UFRS 1 (Değişiklik) “İlk Uygulama Yılında Karşılaştırmalı UFRS 7 Notları için Sınırlı Muafiyet” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır) : Değişikliğe tabi tutulmuş UFRS 1, ilk kez UFRS’yi uygulayacak olan şirketlerin UFRS 7’nin gerektirdiği karşılaştırmalı açıklamalardan muafiyetine imkan sağlar.
- UFRS 7 (Değişiklik) “Finansal Araçlar – Açıklamalar” : Değişiklik, finansal araçlardaki risklerin içeriği ve kapsamıyla ilgili nicel ve nitel açıklamalar arasındaki etkileşimi vurgular. Değişiklik geçmişe dönük olarak uygulanacaktır.
- UMS 1 (Değişiklik) “Finansal Tabloların Sunuluşu” : Değişiklik, işletmenin özkaynak değişim tablosu yada finansal tablo dipnotlarındaki özkaynak kalemlerinin her biri için diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir. Değişiklik geçmişe dönük olarak uygulanacaktır.
- UMS 27 (Değişiklik) “Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar” : Değişiklik, UMS 27’nin UMS 21 “Kur Değişiminin Etkileri”, UMS 31 “İş Ortaklıkları” ve UMS 28 “İştiraklerdeki Yatırımlar” standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Temmuz 2010 tarihinde ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri için ve UMS 27’nin daha erken uygulanması durumunda 1 Temmuz 2009 tarihi itibarıyla ileriye dönük olarak uygulanacaktır.
- UMS 34 (Değişiklik) “Ara Dönem Raporlama” : Değişiklik, UMS 34’te yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerine ve sınıflamalarına etki etmesi muhtemel durumlarda, finansal araçların gerçeğe uygun değer hiyerarşisinde transfer edilmesi ve koşullu varlık ve yükümlülüklerin değişmesi durumlarında yapılması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır. Değişiklik geçmişe dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu düzenlemelerin Şirket’in ara dönem konsolide finansal tablolarına önemli bir etkisi olmamıştır. Henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulaması Şirket tarafından gerçekleştirilmemiş yeni standart ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

- UFRS 9 “Finansal Araçlar” (1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır) : UFRS 9, finansal araçların sınıflandırılması ve ölçülmesi ile ilgili yeni şartlar getirmektedir. Standart, Avrupa Birliği (AB) tarafından henüz kabul edilmemiştir.
- UMS 12 (Değişiklik) “Gelir Vergileri” : UMS 12 aşağıdaki değişiklikleri içerecek şekilde güncellenmiştir:
  - 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.
  - ii) UMS 16 daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanına tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Kasa	1.084	3.973
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	195.553	387.173
	<b>196.637</b>	<b>391.146</b>

Bankalar hesabı vadesiz mevduatlarda bulunan bakiyelerden oluşmaktadır.

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle vadeli mevduat ve bankada bulunan tutarlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

#### NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

31 Mart 2011 tarihi itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeye düşen anapara taksitleri	7.280.558	6.754.619
Finansal borçlar faiz tahakkukları	210.801	192.570
	<b>7.491.359</b>	<b>6.947.189</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Yabancı para finansal borçlar	72.602.058	74.391.369
	<b>72.602.058</b>	<b>74.391.369</b>

Şirket, almış olduğu ABD Doları cinsinden banka kredilerine karşılık Deposite Outlet Center'ı 108.220.000 TL bedelle ipotek ettirmiştir. Ayrıca, krediler için ortakların şahsi kefaletleri bulunmaktadır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla SPK'nın gayrimenkul 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 kaydedilmektedir. Şirket değerlendirme raporlarını senede bir kez yaptırmakta ve ara dönemlerde değer düşüklüğü emaresi görülmesi hal ve durumunda tekrar değerlendirme raporu yaptırmaktadır. 31 Mart 2011 tarihi itibarıyla böyle bir durum söz konusu değildir.

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

31 Mart 2011	Ekspertiz Rapor tarihi	Net defter değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değer in şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	20.12.2010	99.499.996	110.222.750	%100	10.781.254	(59.250)	110.222.000
Çelik & Yenal İş Merkezi	24.12.2010	7.644.656	17.751.608	%40	(544.656)	-	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
		<b>140.351.778</b>	<b>195.275.552</b>		<b>18.474.472</b>	<b>(59.250)</b>	<b>158.767.000</b>

31 Aralık 2010	Ekspertiz Rapor tarihi	Net defter değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değer in 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 & Yenal 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
		<b>140.292.528</b>	<b>195.275.552</b>		<b>(5.761.812)</b>	<b>24.236.284</b>	<b>158.767.000</b>

(\*) Değerleme farkı cari dönem etkisi, gelir tablosunda “Diğer Faaliyet Gelirleri” hesabı altında muhasebeleştirilmiştir.

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

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### NOT 6 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Değerlemeye konu olan yatırım amaçlı gayrimenkullere iliksin 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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63,834 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İş merkezinin kiralanabilir alanı 24,820 m<sup>2</sup>’dir. Şirket, bu is 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 m<sup>2</sup> ve zeminde 3,500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8,430 m<sup>2</sup>’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 Kâğıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi’nin bina içi işyeri ünite sayısı 12’dir. Bina içi alanı 7,282 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 13,642 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 20,924 m<sup>2</sup>’dir. İş Merkezi’nin toplam kiralanabilir alanı 15,619 m<sup>2</sup>’dir. Şirket, bu is 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 dâhil 28,823 m<sup>2</sup>’dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu is merkezinin % 60’ına sahiptir.

31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 145.850.000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposite Outlet Center’ı 108.220.000 TL bedelle ipotek ettirmiştir.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 7 - ÖZKAYNAKLAR

##### Ödenmiş sermaye

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 55.000.000 (31 Aralık 2010: 55.000.000) adet hisseden oluşmaktadır. Şirket'in 31 Mart 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2011		31 Aralık 2010	
	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
	<b>55.000.000</b>	<b>%100,00</b>	<b>55.000.000</b>	<b>%100,00</b>

#### NOT 8 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
<b>Kira Gelirleri</b>		
Deposit Outlet Center	1.713.602	1.464.015
Çelik&Yenal İş Merkezi	266.306	245.130
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	250.670	228.867
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	126.888	187.361
Çelik Törün İş Merkezi	401.600	225.199
	<b>2.759.065</b>	<b>2.350.572</b>
Satıştan iadeler	(68.138)	(28.080)
<b>Net satışlar</b>	<b>2.690.928</b>	<b>2.322.492</b>
<b>Satışların maliyeti</b>		
Deposit Outlet Center	298.587	235.817
Çelik&Yenal İş Merkezi	54.635	12.475
Çelik Özer İş merkezi	2.914	4
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi	3.069	190
Çelik Törün İş Merkezi	5.733	11.753
	<b>5.733</b>	<b>260.239</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 9 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

31 Mart 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer faaliyet giderleri içerisinde 59.770 TL yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları iptal gideri bulunurken, 31 Mart 2010 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden gelirleri içerisinde 3.604.017 TL yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları geliri bulunmaktadır.

#### NOT 10 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşlardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

##### **Diğer alacaklar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlardan alacaklar:**

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Çelik&Törün Endüstri Merkezi Bina Yöneticiliği	-	511
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Bina Yöneticiliği	7.539	11.846
	<b>7.539</b>	<b>12.357</b>

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşlara borçların detayı aşağıdaki gibidir:

##### **Ticari borçlar hesabı altında sınıflanan ilişkili kişilere ve kuruluşlara borçlar:**

Kısa vade	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Avni Çelik	1.567.802	1.565.473
Ömer Faruk Çelik	1.255.548	1.253.683
Ahmet Çelik	900.317	898.980
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	210.947	211.921
	<b>3.934.614</b>	<b>3.930.057</b>

##### **Uzun vade**

Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	53.311
	-	<b>53.311</b>

##### **Diğer borçlar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara borçlar:**

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	371.818	310.503
Çelik&Törün Ticaret Merkezi Yöneticiliği	-	3.357
Çelik & Özer İş Merkezi Yöneticiliği	-	2.527
	<b>371.818</b>	<b>316.387</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

##### Diğer borçlar hesabı altında sınıflanan ortaklara borçlar:

	31 Mart 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı Endüstrisi Tic. A.Ş.	1.365.224	817.374
	<b>1.365.224</b>	<b>817.374</b>

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

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflara yapılan satış bulunmamaktadır.

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

##### İlişkili kişi ve kuruluşlardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkuller:

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	-	4.169.197
	<b>-</b>	<b>4.169.197</b>

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

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan gelir bulunmamaktadır.

31 Mart 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan doğan giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	1.050	5.755
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	-
	<b>1.050</b>	<b>5.755</b>

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	266.187	127.954
	<b>266.187</b>	<b>127.954</b>



## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 31 MART 2011 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 10 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	4.958	4.500
Üçöğün Haz. Yemek ve Ziy. Hiz. A.Ş.	50.150	50.150
	<b>55.108</b>	<b>54.650</b>

#### Üst düzey yöneticilere ödenen ücretler:

	31 Mart 2011	31 Mart 2010
Avni Çelik	18.314	18.352
Haluk Öztürk	10.751	7.114
Ahmet Çelik	7.114	7.114
Ekrem Pakdemirli	7.114	7.114
Faruk Çelik	7.114	7.114
Osman Akyüz	7.114	7.114
	<b>57.521</b>	<b>53.922</b>

#### NOT 11 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.

.....