

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2011 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2011 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR

İÇİNDEKİLER	SAYFA
BİLANÇOLAR.....	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI.....	4
NAKİT AKIM TABLOLARI	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-44
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-19
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	19
NOT 4 FİNANSAL BORÇLAR	20
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	21-22
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 7 ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR	24
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	24-25
NOT 9 STOKLAR	25
NOT 10 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
NOT 11 TAAHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	27-28
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	28
NOT 13 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	29
NOT 14 ÖZKAYNAKLAR	29-31
NOT 15 HİSSE BAŞINA KAZANÇ	31
NOT 16 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 17 PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	33
NOT 18 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	33
NOT 19 DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER	34
NOT 20 FİNANSAL GELİRLER.....	34
NOT 21 FİNANSAL GİDERLER.....	34
NOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	35
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35-38
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-43
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	44
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAK OLAYLAR.....	44
NOT 27 MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	44
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		88.409.443	2.235.305
Nakit ve nakit benzerleri	3	795.235	391.146
Ticari alacaklar		35.751.025	1.434.273
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5, 23	28.108	-
- Diğer ticari alacaklar	5	35.722.917	1.434.273
Diğer alacaklar		48.737	303.702
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6, 23	-	12.357
- Diğer alacaklar	6	48.737	291.345
Stoklar	9	21.050.526	-
Diğer dönen varlıklar	13	30.763.920	106.184
Duran varlıklar		667.914.738	158.788.617
Ticari alacaklar	5	53.221.236	-
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	7	443.434.259	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	171.208.470	158.767.000
Maddi duran varlıklar	10	50.773	21.574
Diğer duran varlıklar		-	43
TOPLAM VARLIKLAR		756.324.181	161.023.922

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		258.912.850	12.656.853
Finansal borçlar	4	69.498.071	6.947.189
Ticari borçlar		3.369.802	4.078.248
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 23	2.900.952	3.930.057
- Diğer ticari borçlar	5	468.850	148.191
Diğer borçlar		185.926.664	1.525.361
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6, 23	124.555	1.133.761
- Avanslar	6	185.765.632	224.917
- Diğer borçlar	6	36.477	166.683
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	12	74.767	43.333
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	43.546	62.722
Uzun vadeli yükümlülükler		104.894.189	74.569.066
Finansal borçlar	4	104.750.821	74.391.369
Ticari borçlar		-	52.618
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5, 23	-	52.618
Diğer borçlar	6	135.618	122.500
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	12	7.750	2.579
Özkaynaklar		392.517.142	73.798.003
Ödenmiş sermaye	14	304.148.493	55.000.000
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	14	(246.948.493)	-
Geçmiş yıl karları/(zararları)	14	341.156.820	(4.841.235)
Net dönem (zararı)/karı	15	(5.839.678)	23.639.238
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		756.324.181	161.023.922

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

	Dipnot Referansları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Satış gelirleri	16	11.001.447	9.737.815
Satışların maliyeti	16	(1.962.742)	(1.481.107)
Brüt kar		9.038.705	8.256.708
Genel yönetim giderleri (-)	17	(2.165.336)	(1.696.200)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(1.636.709)	(461.806)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	19	11.861.536	24.236.284
Diğer faaliyet gelirleri	19	204.089	215.961
Diğer faaliyet giderleri (-)		(33.488)	(12.293)
Faaliyet karı/(zararı)		17.268.797	30.538.654
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardaki kar/zarar payları	7	10.167.312	-
Finansal gelirler	20	897.126	9.847.223
Finansal giderler (-)	21	(34.172.913)	(16.746.639)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar		(5.839.678)	23.639.238
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	22	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		(5.839.678)	23.639.238
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(5.839.678)	23.639.238
Hisse başına (kayıp)/kazanç	15	(0,041)	0,430

Takip eden açıklama ve dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

	Ödenmiş sermaye	Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2010	21.798.283	-	-	(4.841.235)	16.957.048
Nakit sermaye ödemesi	33.201.717	-	-	-	33.201.717
Transferler	-	-	(4.841.235)	4.841.235	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	23.639.238	23.639.238
31 Aralık 2010	55.000.000	-	(4.841.235)	23.639.238	73.798.003
1 Ocak 2011	55.000.000	-	(4.841.235)	23.639.238	73.798.003
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı (Not 1,14)	249.148.493	(246.948.493)	322.358.817	-	324.558.817
Transferler	-	-	23.639.238	(23.639.238)	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	(5.839.678)	(5.839.678)
31 Aralık 2011	304.148.493	(246.948.493)	341.156.820	(5.839.678)	392.517.142

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT NAKİT AKIM TABLOLARI

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

	Referansları	Dipnot 31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net Dönem Karı / (Zararı)		(5.839.678)	23.639.238
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	10	9.372	2.308
Kıdem tazminatı karşılığı	12	5.171	2.579
İzin karşılığı		20.534	-
Finansal borç faiz tahakkukları		227.859	192.570
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	19	(11.861.536)	(24.236.284)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki değişim	7	(10.167.312)	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	5	492.833	631.675
Reeskont gelirleri/(giderleri), net		1.672	45.237
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		(27.111.085)	277.323
Ticari alacaklardaki değişim	5	(88.039.413)	(1.515.442)
Diğer alacaklardaki değişim	6	254.965	(269.531)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	13	(30.657.736)	565.423
Stoklardaki değişim	9	(18.449.888)	-
Diğer duran varlıklardaki değişim		43	899.075
Ticari borçlardaki değişim	5	(754.144)	(60.860)
Diğer borçlardaki değişim	6	144.881.978	1.613.910
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	13	(19.176)	6.239
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		(19.894.456)	1.516.137
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net		(579.934)	(34.559.784)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	10	(38.571)	5.329
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(618.505)	(34.554.455)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	4	20.917.050	(1.602.759)
Sermaye ödemesi, nakit		-	33.201.717
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit		20.917.050	31.598.958
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış		404.089	(1.439.360)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri	3	391.146	1.830.506
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri	3	795.235	391.146

Takip eden açıklama ve notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”), 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 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 9 (31 Aralık 2010: 8)’dur.

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

Şirket, 27 Eylül 2011 tarih ve 7908 sayılı Ticari Sicil Gazetesi’nde yayımlandığı üzere, 8 Temmuz 2011 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden, Dogu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Dogu İstanbul) ile Türk Ticaret Kanunu’nun 451. Maddesi, Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 19 ile 20. Maddeleri ve Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri I, No:31 sayılı “Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği’ne göre devir olmak sureti ile birleşmiştir.

Dogu İstanbul’un kuruluşu, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.’den (Sinpaş Yapı) kısmi bölünme yolu ile gerçekleştirilmiş olup, kısmi bölünme suretiyle Dogu İstanbul’a Sinpaş Yapı’dan transfer edilen aktif ve pasif değerler, İstanbul 2. Asliye Ticaret Mahkemesi’nin, 6 Temmuz 2011 tarih ve 2011/380 Bilirkişi raporu ile onaylanmıştır. Bununla birlikte, pasif kalemleri içerisinde yer alan, kredi borçlarının bankalar nezdinde Sinpaş Yapı’dan transferi süreci henüz tamamlanmamıştır.

Dogu İstanbul ile Sinpaş Yapı’nın ortaklık yapısının birebir aynı olması sebebiyle söz konusu bölünme müşterek yönetime tabi ortaklıklar arasında gerçekleşen işlem olarak muhasebeleştirilmiştir. Bu nedenle, bölünme neticesinde Şirket’e devir olan varlık ve yükümlülükler, Sinpaş Yapı’nın SPK tarafından kabul edilen muhasebe standartlarına göre hazırlanmış olduğu öngörülen, mali tablolarında yer alan kayıtlı değerleri ile Dogu İstanbul’un 11 Temmuz 2011 tarihli, birleşmeye konu mali tablolarına kayıt edilmiştir. Sonuç olarak, Dogu İstanbul’un özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımları sermaye yedeklerinde gösterilmiş ve birleşme sonrasında Dogu İstanbul tasfiyesiz infisah edilmiştir.

Şirket’in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 52,18’ine 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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.

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 2011 tarihinde sona eren yıla ait hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 16 Mayıs 2012 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe standartları

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devam)

Uygulanan Muhasebe standartları (devam)

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 hazırlamaktadır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından yayınlanan duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

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

Netleştirme / mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2010 tarihinde hazırlanmış bilanço ile 1 Ocak - 31 Aralık 2011 hesap dönem ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 1 Ocak – 31 Aralık 2010 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve yorumlar

1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

-UMS 32 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum”, 1 Şubat 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para birimi dışında bir para biriminde ihraç edilen hisse senetlerinin muhasebeleştirilmesine açıklık getirmektedir.

-UFRYK 19, “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”, 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. 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 karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir.

-UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, UFRS 7’de yapılan değişikliklerle ilgili halihazırda UFRS kullananlara getirilen geçiş hükümleri ile ilgili benzer uygulamaları UFRS’yi ilk defa uygulayanlara da sağlamıştır.

-UMS 24 (revize), “İlişkili Taraf Açıklamaları”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Revize standart ilişkili taraf tanımını basitleştirmiştir ve tanıma açıklık getirmiştir. Ayrıca revize standart kamu iktisadi teşebbüslerinin diğer kamu iktisadi teşebbüsleri ve devlet ile olan tüm işlemlerini açıklama zorunluluğunu ortadan kaldırmıştır.

-UFRYK 14 (değişiklik), “Asgari Fonlama Gerekliliğinin Peşin Ödenmesi”, 1 Ocak 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, en eski karşılaştırmalı dönemden başlamak üzere geriye dönük olarak uygulanır. Değişiklik, UFRYK 14’ün, “UMS 19 - Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri İle Etkileşimi” üzerindeki beklenmeyen sonuçlarını düzeltmek üzere yapılmıştır.

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan finansal yıl için zorunlu olmayan ve finansal tablolar üzerinde etkisi olmayan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar

-UFRS 7 (değişiklik), “Finansal Araçlar: Açıklamalar”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, transfer işlemlerinde şeffaflığı artırma ve finansal varlık transferleri ile ilgili maruz kalınan risklerin ve bu risklerin işletmenin finansal durumu üzerindeki etkilerinin daha iyi anlaşılması amacını taşımaktadır.

-UFRS 1 (değişiklik), “UFRS’nin İlk Defa Uygulanması”, 1 Temmuz 2011 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, bir işletmenin fonksiyonel para biriminin hiper enflasyona maruz kalması sebebiyle UFRS’lere uygunluk sağlayamadığı bir dönemin ardından nasıl UFRS’ye uygun finansal tablo yayınlayacağını açıklamaktadır.

-UMS 12 (değişiklik), “Gelir Vergileri”, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik, makul değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümlemesine ilişkin mevcut prensiplere istisna getirmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

1 Ocak 2011 tarihinde başlayan finansal yıl için zorunlu olmayan ve finansal tablolar üzerinde etkisi olmayan yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

-UMS 1 (değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu”, 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişikler sonucu ortaya çıkan temel gelişme işletmelerin diğer kapsamlı gelir altında gösterdiği hesapları potansiyel olarak gelir tablosu ile ilişkilendirilecek olarak gruplaması zorunluluğunun getirilmesidir.

-UMS 19 (değişiklik), “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklikler, koridor metodunu yürürlükten kaldırmakta ve finansal giderlerin net fonlama temelinde hesaplanmasını öngörmektedir.

-UFRS 9, “Finansal Araçlar”, 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardının değiştirilme sürecinde ilk adımdır. UFRS 9 finansal araçların ölçümünde ve sınıflandırılmasında yeni zorunluluklar getirmektedir

-UFRS 10, “Konsolide Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, kontrol konseptini bir işletmenin konsolidasyon kapsamına alınması için belirleyici unsur kabul ederek varolan prensipleri geliştirmektedir. Standart, kontrolün belirlenmesinin zor olduğu durumlarda ek açıklamalar getirmektedir.

-UFRS 11, “Ortak Düzenlemeler”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, ortak düzenlemelerin yasal şekli yerine düzenlemenin sağladığı haklara ve yükümlülükleri vurgulayarak ortak düzenlemelere daha gerçekçi bir bakış açısı getirmektedir. İki çeşit ortak düzenleme tanımlanmaktadır: ortak faaliyetler ve iş ortaklıkları. Standart ile iş ortaklarının oransal konsolidasyon yöntemine son verilmiştir.

-UFRS 12, “Diğer İşletmelerdeki Paylar ile İlgili Açıklamalar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart ortak düzenlemeler, iştirakler, özel amaçlı araçlar ve diğer bilanço dışı araçlar da dahil olmak üzere diğer işletmelerde bulunduran tüm paylarla ilgili açıklama yükümlülüklerini içermektedir.

-UFRS 13, “Makul Değer Ölçümü”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, tam bir makul değer tanımı ve tüm UFRS’lerde uygulanacak tek bir ölçüm ve açıklamalar kaynağı sağlayarak tutarlılığın geliştirilmesi ve karmaşıklığın azaltılmasını amaçlamaktadır.

-UMS 27 (revize), “Bireysel Finansal Tablolar”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, UMS 27’nin kontrol ile ilgili hükümlerinin yeni UFRS 10’da ele alınmasından sonra geride kalan bireysel finansal tablolar ile ilgili hükümleri içermektedir.

-UMS 28 (revize), “İştirakler ve İş Ortaklıkları”, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standart, yeni UFRS 11’in yayınlanmasının ardından özkaynak yöntemiyle muhasebeleştirilecek iş ortaklıkları ve iştirakler ile ilgili yükümlülükleri içermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

Ekteki finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Çelik Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. (Not 23).

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullardan elde edilen kira gelirlerinden oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 5).

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

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir (Not 19).

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

Avanslar

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisi'nden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınırlara kadar indirmeye, Kurumlar Vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Kurumlar 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 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 2.731,85 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2010: 2.517,01 TL).

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

UFRS, belirli fayda planları dâhilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı (1 Ocak 2011: 2.623,23) üzerinden hesaplanmaktadır (Not 12).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Not 4).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 11).

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır (Not 9).

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 amortismanına tabi tutulmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

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

Döşeme ve demirbaşlar	4 - 10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 20).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 21).

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 26).

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, muhasebe tahminleri doğası gereği gerçekleşen sonuçlarla birebir aynı tutarlarda neticelenmeyebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

		31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi	i	7.433.180	7.100.000
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	ii	13.425.290	12.957.000
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	iii	20.640.000	20.148.000
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları	iv	121.000.000	110.222.000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	v	8.710.000	8.340.000
		171.208.470	158.767.000

31 Aralık 2011	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
Çelik&Yenal End. Merkezi	30/12/2011	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.900
Çelik&Özer End. Merkezi	30/12/2011	Gelir yöntemi	-	-	-	-
Çelik&Törün End. Merkezi	30/12/2011	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.150
		Maliyet yöntemi	-	-	-	-
		Gelir yöntemi	13%	9%	10%	-
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları (AVM)	30/12/2011	Gelir yöntemi	-	-	7.5%	-
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	30/12/2011	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1.450
		Gelir yöntemi	-	-	8%	-
		Maliyet yöntemi	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- i. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSIVB pafta, 528 ada, 8 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 9.780,50 m² olan arsa üzerinde Çelik & Yenal Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011_300_06_01 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 7.433.180 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2010: 7.100.643 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8). Çelik & Yenal İş Merkezi'nin 7.433.180 TL tutarındaki kayıtlı değeri, Organize Sanayi Bölgesi'nden yasal süre içerisinde yapı kullanım ruhsatı alınmamasından ötürü Şirket portföyünde boş arsa olarak sınıflandırılmıştır. Arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler sonuçlandırılmadığından, Şirket söz konusu gayrimenkulu Halka Arz işlemlerinden önce portföyünden çıkartacaktır.

- ii. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3.799 m² olan arsa üzerinde 20.924 m²'lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011_300_06_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 13.425.290 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2010: 12.957.401 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

- iii. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9.957,02 m²'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28.824 m² kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011_300_06_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 20.640.000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2010: 20.148.000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

- iv. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28.418,08 m²'lik arsa üzerinde yer alan ve 97.954 m² kapalı alana sahip Deposite Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011_300_06_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 121.000.000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2010: 110.222.000 TL).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- v. Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta, 1821 parselde kayıtlı olan 6.407,62 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011_300_06_05 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 8.710.000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2010: 8.340.000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	22.527	3.973
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	763.897	387.173
- Diğer (*)	8.811	-
Toplam	795.235	391.146

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla şirket'in kredi kartı ile yapmış olduğu tahsilatları göstermektedir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bankada bulunan mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli krediler	36.969.227	-
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	32.528.844	6.947.189
Toplam	69.498.071	6.947.189

Uzun vadeli finansal borçlar

Uzun vadeli banka kredileri	104.750.821	74.391.369
Toplam	104.750.821	74.391.369

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ABD Doları kredileri için etkin faiz oranı % 0.61 - % 4.92 arasında değişkenlik göstermektedir. (2010 : %4.92).

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 132.223.000 TL (70.000.000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'na ipotek ettirmiştir. Ayrıca, krediler için ortakların şahsi kefaleti bulunmaktadır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	69.498.071	6.947.189
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	55.587.792	8.981.241
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	37.741.149	23.336.989
3 - 4 yıl içerisinde ödenecekler	11.421.880	31.303.153
4 - 5 yıl içerisinde ödenecekler	-	10.769.986
	174.248.892	81.338.558

31 Aralık 2011	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Kısa vadeli banka kredileri	TL	787.705	1,0000	787.705
Kısa vadeli banka kredileri	USD	19.154.811	1,8889	36.181.522
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	17.221.052	1,8889	32.528.844
Uzun vadeli banka kredileri	USD	55.455.991	1,8889	104.750.821
Toplam banka kredileri				174.248.892

31 Aralık 2010	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	4.493.654	1,5460	6.947.189
Uzun vadeli banka kredileri	USD	48.118.609	1,5460	74.391.369
Toplam banka kredileri				81.338.558

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ticari alacaklar	1.877.485	1.921.880
İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Not 23)	28.108	-
Alacak senetleri	34.911.406	260.687
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1.057.382)	(691.122)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(8.592)	(57.172)
Toplam	35.751.025	1.434.273

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı %8.46'dır.

Ticari alacaklar, Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, Çelik Yenal Endüstri Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Törün İş Merkezi'nin kira gelirlerinden oluşan alacakları kapsamaktadır. Alacak senetleri hesapları ise, Şirket'in 2011 yılında imzalamış olduğu "Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi" kapsamında satışlarına başlamış olduğu İş Modern Ticaret Merkezi ile ilgili olarak almış olduğu avans nitelikli senetlerden oluşmaktadır.

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alacak senetleri	53.221.236	-
Toplam	53.221.236	-

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
0 – 6 ay arası vadeli	19.462.980	260.687
6 – 12 ay arası vadeli	15.448.426	-
1 – 2 yıl arası vadeli	31.907.972	-
2 – 3 yıl arası vadeli	9.393.339	-
3 – 4 yıl arası vadeli	4.786.234	-
4 + yıl vadeli	7.133.691	-
Alacak senetleri	88.132.642	260.687

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı bakiye	691.122	218.508
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	(126.573)	(159.061)
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 17) (*)	492.833	631.675
Dönem sonu bakiye	1.057.382	691.122

(*) Dönem içi ayrılan karşılık tutarının 127.932 TL’lik kısmı, şüpheli hale geldiği halde yıl içerisinde satış yapılmaya devam edilen müşterilere ilişkin dönem sonunda yurtiçi satışlar hesabından silinen tutarlardan oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili kişi ve kuruluşlara ticari borçlar (Not 23)	2.903.264	3.930.057
Diğer kuruluşlara ticari borçlar	473.458	160.126
Eksi: Tahakkuk etmiş finansman gideri	(6.920)	(11.935)
Toplam	3.369.802	4.078.248

Uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Not 23)	-	53.311
Eksi: Tahakkuk etmiş finansman gideri	-	(693)
Toplam	-	52.618

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer çeşitli alacaklar	48.737	87.568
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 23)	-	12.357
Diğer alacak senetleri	-	203.777
Toplam	48.737	303.702

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan avanslar (*)	185.765.632	224.917
İlişkili şirketlere borçlar (Not 23)	124.555	1.133.761
Ödenecek vergi ve harçlar	24.621	108.122
Ödenecek SSK primleri	11.355	9.250
Diğer çeşitli borçlar	501	49.311
Toplam	185.926.664	1.525.361

(*) 146.225.063 TL'lik bakiye, İş Modern projesi ile ilgili olarak, “Satış vaadi sözleşmeleri” karşılığında alınmış olan avansları temsil etmekte olup, 39.540.569 TL'lik kalan kısım Sinpaş GYO'dan Bursa, Osmangazi'de bulunan arsa için alınmış avansı temsil etmektedir.

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan depozito ve teminatlar	135.618	122.500
Toplam	135.618	122.500

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 7 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2011	
	%	TL
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Sinpaş GYO”	42,21	443.434.259
		443.434.259

31 Aralık 2011	Varlıklar	Yükümlülükler	Satış gelirleri	Net dönem karı
Sinpaş GYO	1.993.516.410	942.973.272	655.372.231	140.010.918
			31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönem başı			433.266.947	-
İştiraklerden gelir ve giderler (net)			10.167.312	-
Dönem sonu			443.434.259	-

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Deposit Outlet Center, Çelik&Yenal İş Merkezi, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi’nden oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK’nın gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketleri listesinde yer alan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’den değerlendirme raporu almıştır. Değerleme sonucu ortaya çıkan rakamlar ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri arasındaki fark döneme gelir olarak kaydedilmiştir (Not 19).

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi (*)	Makul değerinin şirkete ait kısmı
Deposit Outlet Center	06.12.2011	99.440.746	121.000.000	100%	10.781.254	10.778.000	121.000.000
Çelik & Yenal İş Merkezi(**)	05.12.2011	7.644.656	18.582.950	40%	(544.656)	333.180	7.433.180
Çelik & Özer İş Merkezi	06.12.2011	10.632.538	23.572.786	57%	2.324.462	468.290	13.425.290
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	06.12.2011	4.169.197	11.460.000	76%	4.170.803	370.000	8.710.000
Çelik & Törün İş Merkezi	06.12.2011	18.405.391	34.400.000	60%	1.742.609	492.000	20.640.000
		140.292.528	209.015.736		18.474.472	12.441.470	171.208.470

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2010	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk 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
		140.292.528	195.275.552		(5.761.812)	24.236.284	158.767.000

(*) Cari dönem içerisinde 579.934 TL yatırım amaçlı gayrimenkullere ilave yapılmıştır. Değerleme farkı cari dönem etkisi, gelir tablosunda “Diğer faaliyetlerden gelirler” hesabı altında muhasebeleştirilmiştir (Not 19).

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

NOT 9 - STOKLAR

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla stoklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Tamamlanmamış iş yerleri - İş Modern Projesi	18.449.888	-
Arsa	2.600.638	-
Toplam	21.050.526	-

Şirket, 2011 yılı içerisinde yedi farklı firma ile “Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi” imzalamıştır. İmzalanmış olan satış vaadi sözleşmeleri kapsamında, İstanbul, İkitelli’de yapılmakta olan İş Modern Ticaret Merkezi’nin satış hakları Şirket tarafından alınmıştır.

Gayrimenkul satış vaadi sözleşmelerine ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir;

	TL
Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Tic. A.Ş.	19.350.000
Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş. (“Seranit”)	18.450.000
Prodek Mekan Tasarımı Proje Dekorasyon Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	10.500.000
Üçögün Hazır Yemek ve Ziyafet A.Ş. (“Üçögün”)	10.400.000
Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	9.250.000
Çelik - Çelik Yapısal çelik Endüstrisi Tic. A.Ş.	7.450.000
Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslararası Nakliyat Tic. A.Ş.	2.600.000
Toplam	78.000.000

İş Modern Ticaret Merkezi'nin yapımı 2011 yılı Temmuz ayında başlamıştır, proje'nin 1. etap tesliminin 2012 yılı Mayıs ayında, 2. etap tesliminin ise 2012 yılı Aralık ayında yapılması beklenmektedir. Bu nedenle söz konusu stok tutarları kısa vadeli olarak sınıflanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2011
Maliyet				
Demirbaşlar	24.023	7.571	-	31.594
Taşıtlar	-	31.000	-	31.000
	24.023	38.571	-	62.594
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	2.449	7.822	-	10.271
Taşıtlar	-	1.550	-	1.550
	2.449	9.372	-	11.821
Net defter değeri	21.574			50.773

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2010
Maliyet				
Demirbaşlar	29.671	7.099	(12.747)	24.023
	29.671	7.099	(12.747)	24.023
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	459	2.308	(318)	2.449
	459	2.308	(318)	2.449
Net defter değeri	29.212			21.574

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 9.372 TL ve 2.308 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar içerisinde finansal kiralama yolu ile edinilen bir varlık bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Koşullu varlık ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen ipotekler (*)	132.223.000	108.220.000
Teminat senetleri	1.429.385	1.024.950
Teminat mektupları	47.000	21.000
Toplam	133.699.385	109.265.950

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplam aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	12.500.000	10.676.000
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	68.750.000	54.502.000
Toplam	81.250.000	65.178.000

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2011		Toplam TL
	Orijinal Para Birimi USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına			
Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70.000.000	Yoktur	132.223.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	38.266	1.404.104	1.476.385
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Toplam	70.038.266	1.404.104	133.699.385

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 132.223.000 TL (70.000.000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 11 - TEMİNAT - REHİN - İPOTEKLER (TRİ) (Devamı)

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla %0'dır (2010: %0).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket kiracılarından 47.000 TL tutarında teminat mektubu ve 1.429.385 TL tutarında teminat senedi almıştır.

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

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2010		Toplam TL
	Orijinal Para Birimi		
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70.000.000	Yoktur	108.220.000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	1.045.950	1.045.950
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	Yoktur	Yoktur	Yoktur
Toplam	70.000.000	1.045.950	109.265.950

NOT 12 - 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 2011 tarihi itibarıyla, Şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü 7.750 TL ve aynı dönem itibarıyla tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 74.767 TL (31 Aralık 2010: Kıdem tazminatı tutarı 2.579 TL ve tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 43.333 TL)'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Verilen avanslar (*)	27.329.675	2.335
Devreden KDV (**)	3.355.314	-
Gelecek aylara ait giderler	70.794	100.154
Diğer dönen varlıklar	8.137	3.695
Toplam	30.763.920	106.184

(*) İş Modern projesi ile ilgili olarak, Not 9’da belirtilen firmalara verilmiş olan avanslardan oluşmaktadır.

(**) Aralık 2011 Devreden KDV bakiyesi, İş Modern projesi ile ilgili olarak, Seranit’in 30.12.2011 tarihinde proje’nin bitmiş olan kısmı ile ilgili olarak düzenlediği fatura’dan kaynaklanmaktadır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Gelecek aylara ait gelirler	43.546	62.722
Toplam	43.546	62.722

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gelecek aylara ait gelirler, Şirket’in peşin tahsil ettiği kira sözleşmeleri gelirlerinden oluşmaktadır.

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket’in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 304.148.493 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2010: her biri 1 TL değerinde olan 55.000.000 adet hisseden oluşmaktadır).

Şirket’in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Toplam	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	158.700.553	52,18	27.405.391	49,83
Ayşe Sibel Çelik	49.599.238	16,31	599.998	1,09
Berrin Çelik Ercivelek	23.253.822	7,65	-	-
Sinpaş Yapı	19.534.609	6,42	24.594.609	44,72
Ömer Faruk Çelik	14.903.167	4,90	600.000	1,09
Ahmet Çelik	14.303.167	4,70	600.000	1,09
Şenay Çelik	12.226.967	4,02	600.000	1,09
Nuran Çelik	11.626.967	3,82	600.000	1,09
Mehmet Haluk Öztürk	1	<0,01	-	-
Akif Güle	1	<0,01	-	-
Kerem Alkin	1	<0,01	-	-
Osman Akyüz	-	-	1	<0,01
Ekrem Pakdemirli	-	-	1	<0,01
Toplam	304.148.493	100,00	55.000.000	100,00

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

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

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

Geçmiş yıllar kar / zararları

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Geçmiş yıllar kar / zararları (Devamı)

Dipnot 1’de bahsi geçen birleşme işleminde 5 Eylül 2011 tarihli bilirkişi raporu ve ayrıca Ata Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.’nin 8 Ağustos 2011 tarihli Uzman Kuruluş Raporu esas alınmış olup; söz konusu işlem, sırasıyla %18,083 ve 113,249 tutarındaki birleşme ve değiştirme oranları esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle, Şirket’in çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL’den 249.148.493 TL tutarında arttırılarak 304.148.403 TL’ye yükselmiştir.

Söz konusu birleşme çerçevesinde, 31 Aralık 2011 tarihli özkaynak hareket tablosunda, Şirket’in geçmiş yıl karı, Dogu İstanbul GYO’nun geçmiş yıl karı olan ve büyük bir bölümünü söz konusu Şirketin özkaynak yöntemi ile konsolide ettiği Sinpaş GYO’nun hisse değerindeki artışın oluşturduğu 322.358.817 TL tutarında artış göstermiştir.

Birleşme yedekleri

Birleşme fonu Şirket’in Dogu İstanbul GYO ile birleşmesi sonucunda, yukarıda belirtilen bilirkişi raporu ile belirlenen sermayesi ile, Dogu İstanbul GYO’nun birleşme tarihindeki varlıkları ve yükümlülüklerinin kayıtlı değeri arasındaki farkı temsil etmektedir. (31 Aralık 2011: 246.948.493 TL)

NOT 15 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ

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

01 Ocak – 31 Aralık 2011 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Net dönem (zararı) / karı	(5.839.678)	23.639.238
Nominal hisse sayısı	141.094.438	55.000.000
	(0,041)	0,430

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kira Gelirleri		
Deposite Outlet Center	7.042.285	6.006.705
Çelik Törün İş Merkezi	1.508.352	1.251.830
Çelik&Yenal İş Merkezi	1.052.314	1.102.401
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	1.033.713	907.324
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	643.626	695.861
Brüt satışlar	11.280.290	9.964.121
Satıştan iadeler (-)	278.843	226.306
Net satışlar	11.001.447	9.737.815
Satışların Maliyeti		
Deposite Outlet Center	1.655.139	1.112.496
Çelik&Yenal İş Merkezi	213.741	264.621
Çelik Törün İş Merkezi	68.889	91.640
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	17.039	7.761
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	7.934	4.589
Toplam	1.962.742	1.481.107

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti detayı aşağıda sunulmuştur:

Aidat giderleri (*)	1.121.151	762.856
Bakım ve onarım giderleri	326.890	223.225
Kira giderleri	190.934	258.030
Danışmanlık giderleri	158.271	24.020
Sigorta giderleri	125.234	162.067
Diğer giderler	40.262	50.909
Toplam	1.962.742	1.481.107

(*) Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş., Şirket'in sahip olduğu Alışveriş Merkezi ve İş Merkezleri'nin yönetimini üstlenmiş olup, bu yönetim ile ilgili giderleri Şirket'e aidat gideri olarak yansıtmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 17 - PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri:	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Komisyon giderleri (Not 23) (*)	880.164	-
Personel ücret giderleri	476.479	414.575
Vergi ve harçlar	207.074	-
Reklam giderleri	7.195	33.363
Diğer giderler	65.797	13.868
Toplam	1.636.709	461.806

(*) Şirket, İş Modern projesi'nin satışı ile ilgili olarak, Sinpaş Yapı'dan aracılık hizmeti almıştır, bu hizmet ile ilgili giderler komisyon gideri olarak cari yıla kaydedilmiştir.

Genel yönetim giderleri:

Vergi ve harçlar	1.016.988	520.849
Şüpheli ticari alacak karşılığı	364.901	631.675
Huzur hakkı giderleri	341.784	242.577
Personel ücret giderleri	209.132	162.891
Danışmanlık giderleri	93.630	34.390
Kira giderleri	41.257	33.065
Seyahat giderleri	14.265	3.827
Amortisman giderleri	9.372	2.308
Diğer giderler	74.007	64.618
Toplam	2.165.336	1.696.200

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlara ödenen kira giderlerinin ve huzur hakkı ödemelerinin detayı Not 23'de belirtilmiştir.

NOT 18 - NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Vergi giderleri	1.224.062	520.849
Aidat gideri	1.121.151	762.856
Komisyon giderleri	880.164	-
Personel ücret giderleri	685.611	577.466
Şüpheli ticari alacak karşılığı	364.901	631.675
Huzur hakkı giderleri	341.784	242.577
Bakım onarım giderleri	326.890	223.225
Danışmanlık giderleri	251.901	58.410
Kira gideri	232.191	291.095
Sigorta giderleri	125.234	162.067
Seyahat giderleri	14.265	3.827
Amortisman ve itfa payı giderleri	9.372	2.308
Reklam giderleri	7.195	33.363
Diğer giderler	180.066	129.395
Toplam	5.764.787	3.639.113

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları (Not 8)	11.861.536	24.236.284
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	126.573	159.061
Diğer gelirler	77.516	56.900
Toplam	12.065.625	24.452.245

NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kur farkı gelirleri	818.662	9.804.627
Reeskont faiz gelirleri	78.464	22.048
Faiz gelirleri	-	20.548
Toplam	897.126	9.847.223

NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren hesap dönemine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kur farkı giderleri	(30.077.615)	(12.046.716)
Kredi faiz giderleri	(4.086.706)	(4.595.260)
Reeskont faiz giderleri	(8.592)	(104.663)
Toplam	(34.172.913)	(16.746.639)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 22 - 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 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 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 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle, Şirket’in ilişkili kuruluşlardan alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yatırım ve İşl.Tic.A.Ş	28.108	-
Toplam	28.108	-

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Çelik Yenal End. Merkezi Bina Yönetimi	-	11.846
Çelik&Törün Endüstri Merkezi Bina Yöneticiliği	-	511
Toplam	-	12.357

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle, Şirket’in ilişkili taraflara borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Avni Çelik (**)	1.900.822	1.565.473
Ömer Faruk Çelik (**)	557.083	1.253.683
Seranit	321.652	-
Ahmet Çelik (**)	123.707	898.980
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	211.921
Toplam	2.903.264	3.930.057

(**) Depozite AVM’nin satın alınmasına ilişkin olarak ortaklardan alınan borcu temsil etmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara uzun vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	52.618
Toplam	-	52.618

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Çelik & Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	65.021	-
Sinpaş Yapı	41.385	817.374
Üçöğün	12.776	-
Ahmet Çelik	5.373	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yatırım”)	-	310.503
Çelik&Törün Ticaret Merkez Yöneticiliği	-	3.357
Çelik & Özer İş Merkezi Yönetimi	-	2.527
Toplam	124.555	1.133.761

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

1 Ocak - 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Seranit	18.449.888	-
Sinpaş Yatırım	11.684	-
Avni Çelik	-	18.405.391
Sinpaş Yapı	-	14.796.327
Toplam	18.461.572	33.201.718

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Seranit’den yapılan alım İş Modern projesi kapsamında satın alınan stoklardan, 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ilişkili taraflardan yapılan alımlar yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımlarından oluşmaktadır.

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

İlişkili taraflardan kira gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yatırım	15.736	-
Toplam	15.736	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen reklam giderleri;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yatırım	736	14.049
Sinpaş Yapı	-	13.235
Toplam	736	27.284

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen komisyon giderleri;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı	880.164	-
Toplam	880.164	-

Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen yemek giderleri;

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Üçöğün	9.256	-
Toplam	9.256	-

Hizmet üretim maliyeti altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen bakım onarım giderleri:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı	252.816	11.628
Sinpaş Yatırım	2.236	93.575
Toplam	255.052	105.203

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yatırım	1.121.151	746.535
Toplam	1.121.151	746.535

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı	5.335	15.438
Toplam	5.335	15.438

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı	35.424	13.500
Toplam	35.424	13.500

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı	190.758	-
Toplam	190.758	-

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Sinpaş Yapı	16.810	-
Toplam	16.810	-

Üst düzey yöneticilere ödenen ücretler:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Avni Çelik	76.000	80.702
Haluk Öztürk	40.000	40.115
Ahmet Çelik	36.000	30.440
Faruk Çelik	36.000	30.440
Akif Güllü	28.000	-
Kerem Alkin	28.000	-
Ekrem Pakdemirli	8.000	30.440
Osman Akyüz	8.000	30.440
Toplam	260.000	242.577

Üst yönetime sağlanan faydaların tamamı kısa vadeli ücret ve benzeri faydalardan oluşmakta olup, uzun vadeli faydaları içermemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

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

Şirket’in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2011	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer	İlişkili taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)	28.108	35.722.917	-	48.737	763.897
-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	28.108	34.665.535	-	48.737	763.897
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 kısım	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1.057.382	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(1.120.058)	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısım	-	62.676	-	-	-
-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısım	-	-	-	-	-

31 Aralık 2011 itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2011	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf
Vadesi üzerinden 0 - 3 ay geçmiş	-	137.561	-	-
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay geçmiş	-	443.726	-	-
Vadesi üzerinden 12 ay ve üzeri geçmiş	-	476.095	-	-
Toplam	-	1.057.382	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

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	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	743.151	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	-	-	-	-	-

Faiz oranı riski

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, Şirket’in finansal yükümlülükleri, Şirket’i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket’in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riski

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	174.248.892	183.806.656	17.105.951	52.819.286	113.881.419	-
Ticari borçlar						
-İlişkili taraflara borçlar	2.900.952	2.903.264	278.080	2.625.184	-	-
-Diğer	468.850	473.458	473.458	-	-	-
Diğer borçlar						
-İlişkili taraflara borçlar	124.555	124.555	-	124.555	-	-
-Diğer	185.937.727	185.937.727	39.577.046	146.225.063	135.618	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	43.546	43.546	-	43.546	-	-
Toplam	363.724.522	373.289.206	57.434.535	201.837.634	114.017.037	-

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in dönen varlıkları 88.409.443 TL, kısa vadeli yükümlülükleri ise 258.912.850 TL olup, kısa vadeli yükümlülükler dönen varlıkları 170.503.407 TL aşmıştır. Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla kısa vadeli yükümlülükleri içerisinde İş Modern projesi ve arsa satışı kapsamında imzalanan satış sözleşmelerine ilişkin almış olduğu avansların tutarı 185.765.632 TL olup söz konusu avanslar konutların ve arsaların 2012 yılı içerisinde teslimi ile herhangi bir nakit akışı ile ilişkilendirilmeksizin kapanacaktır.

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

	Kayıtlı değeri	Sözleşme uyarınca nakit akışı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1 yıl - 5 yıl arası	5 yıl ve üzeri
Kısa vadeli finansal yükümlülükler (Türev olmayan):						
Finansal borçlar	81.338.558	92.487.287	2.318.847	8.193.800	81.974.640	-
Ticari borçlar						
-İlişkili taraflara borçlar	3.930.057	3.983.368	54.599	3.875.458	53.311	-
-Diğer	148.191	160.126	-	160.126	-	-
Diğer borçlar						
-İlişkili taraflara borçlar	1.133.761	1.133.761	-	1.133.761	-	-
-Diğer	514.100	514.100	279.567	112.033	122.500	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	62.722	62.722	-	62.722	-	-
Toplam	87.127.389	98.341.364	2.653.013	13.537.900	82.150.451	-

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülükler sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde 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 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011:	ABD Doları	TL karşılığı
Dönen varlıklar	11	21
Parasal finansal varlıklar	11	21
Toplam varlıklar	11	21
Kısa vadeli yükümlülükler	(37.777.014)	(71.357.001)
Ticari borçlar	(1.366.728)	(2.581.613)
Diğer borçlar	(34.423)	(65.022)
Finansal yükümlülükler	(36.375.863)	(68.710.366)
Uzun vadeli yükümlülükler	(55.612.472)	(105.046.398)
Finansal yükümlülükler	(55.455.991)	(104.750.821)
Diğer borçlar	(156.481)	(295.577)
Toplam yükümlülükler	(93.389.486)	(176.403.399)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(93.389.475)	(176.403.378)
	ABD Doları	TL karşılığı
31 Aralık 2010:		
Dönen varlıklar	34	53
Parasal finansal varlıklar	34	53
Toplam varlıklar	34	53
Kısa vadeli yükümlülükler	(7.035.735)	(10.877.246)
Ticari borçlar	(2.542.081)	(3.930.057)
Finansal yükümlülükler	(4.493.654)	(6.947.189)
Uzun vadeli yükümlülükler	(48.188.942)	(74.500.104)
Ticari borçlar	(34.483)	(53.311)
Finansal yükümlülükler	(48.118.609)	(74.391.369)
Diğer borçlar	(35.850)	(55.424)
Toplam yükümlülükler	(55.224.677)	(85.377.350)
Net yabancı para yükümlülük pozisyonu	(55.224.643)	(85.377.297)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında % 10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2011 tarihi itibariyle döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

31 Aralık 2011	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(17.640.340)	17.640.340	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(17.640.340)	17.640.340	-	-

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

31 Aralık 2010	Kar/Zarar		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları kurunun %10 değişmesi halinde				
ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(8.537.735)	8.537.735	-	-
ABD Doları riskinden korunan kısım	-	-	-	-
ABD Doları Net Etki	(8.537.735)	8.537.735	-	-

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.

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Toplam borçlar	363.807.039	87.225.919
Eksi: Hazır değerler	(795.235)	(391.146)
Net borç	363.011.804	86.834.773
Toplam öz sermaye	392.517.142	73.798.003
Toplam sermaye	755.528.946	160.632.776
Net borç / toplam sermaye oranı	48%	54%

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2011 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR

Önemli muhasebe politikaları

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

Finansal araçlar kategorileri

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	795.235	391.146
Ticari alacaklar	35.751.025	1.434.273
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	174.248.892	81.338.558
Ticari borçlar	3.369.802	4.078.248

NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Şirket, 27 Eylül 2011 tarih ve 7908 sayılı Ticari Sicil Gazetesi’nde yayınlandığı üzere, 8 Temmuz 2011 tarihli yönetim kurulu kararlarına istinaden, Dogu İstanbul Gayrimenkul ve Yatırımları A.Ş. (Dogu İstanbul) 11 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla bütün aktif ve pasifini devralarak birleşme yoluna gitmiştir. Bu birleşme işlemi ile, Dogu İstanbul aktifinde yer alan Arsa Sinpaş GYO’ya satılacağından dolayı 31.12.2011 tarihi itibarıyla stoklar içerisinde sınıflanmıştır (Not 9). Bursa’da bulunan bu arsa’nın, 24 Şubat 2012 tarihinde Sinpaş GYO’ya satış, devir ve teslim işlemleri tamamlanmıştır.
- Şirket yönetim kurulu, 15 Mart 2012 tarihinde gerçekleştirdiği Olağanüstü Genel Kurul toplantısında, Şirket’in uygun gördüğü hallerde bağışta bulunabilmesi amacıyla, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun 13 Şubat 2012 ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü’nün 29 Şubat 2012 tarihli izinleri çerçevesinde, Şirket esas sözleşmesi’nin “Faaliyet Kapsamı, Faaliyet Yasakları, Yatırım Sınırlamaları” başlıklı 6. Maddesi’nde değişiklik yapılması Genel Kurul onayına sunulmuş ve kabul edilmiştir.

NOT 27 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

- Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Deposit Outlet Center’in tapu sicilindeki niteliği arsa olup, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Şirket, kat mülkiyeti için tapu siciline başvurmuştur. Rapor tarihi itibarıyla başvuru sonuçlanmamıştır.
- Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Çelik & Yenal İş Merkezi’nin 7.433.180 TL tutarındaki kayıtlı değeri, Organize Sanayi Bölgesi’nden yasal süre içerisinde yapı kullanım ruhsatı alınamamasından ötürü Şirket portföyünde arsa olarak sınıflandırılmıştır. Arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler sonuçlandırılmadığından, Şirket söz konusu gayrimenkulu Halka Arz işlemlerinden önce portföyünden çıkartacaktır.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel)

finansal tablo ana hesap kalemleri	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
A Para ve sermaye piyasası araçları	-	-
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171.208.470	158.767.000
C İştirakler	148.574.601	-
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	12.357
Diğer varlıklar	141.681.452	2.244.565
D Toplam varlıklar (aktif toplamı)	461.464.523	161.023.922
E Finansal borçlar	174.248.892	81.338.558
F Diğer finansal yükümlülükler	-	-
G Finansal kiralama borçları	-	-
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	124.555	1.133.761
I Özkaynaklar	97.657.484	73.798.003
Diğer kaynaklar	189.433.592	4.753.600
D Toplam kaynaklar	461.464.523	161.023.922
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler

A1 Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	795.235	391.146
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
B1 Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
C1 Yabancı iştirakler	-	-
C2 İşletmeci şirkete iştirak	-	-
J Gayrinakdi krediler	-	-
K Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-

Portföy Sınırlamaları	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	Asgari / Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	-	-	<%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	%37	%99	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	%32	%0	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	-	-	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	-	-	<%20
6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	-	-	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	%179	%112	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	%0	%0	<%10

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir. Söz konusu bilgiler finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir. Bu kapsamda ilişikteki mali tabloya özkaynak yöntemi ile dahil edilen Sinpaş GYO maliyet bedeli ile iştirak olarak gösterilmiştir.