

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK - 31 ARALIK 2012
HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
VE FİNANSAL TABLOLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BAĞIMSIZ DENETÇİ GÖRÜŞÜ

BİLANÇO

KAPSAMLI GELİR TABLOSU

ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

NAKİT AKIM TABLOSU

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETÇİ GÖRÜŞÜ

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ekte yer alan 31 Aralık 2012 tarihli bilançosu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

-2-

Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tabloların, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal pozisyonunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer husus

Görüşümüzü şartlandırmamakla birlikte aşağıdaki hususlara dikkatinizi çekmek isteriz;

5. 1 no'lu dipnotta açıklandığı üzere, Şirket 18 Ekim 2012 tarihinde kısmi bölünme suretiyle varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümünü Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ("Sinpaş Yapı") devretmiştir. Bölünme ile bölünme öncesi Şirket kayıtlarında bulunan finansal borçların 56,962,249 TL tutarındaki kısmı Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir. Söz konusu borç devri Şirket kayıtlarına alınmış olmasına rağmen, 31 Aralık 2012 tarihi itibarı ile ilgili finansal kuruluş tarafından kayıtlara alınmadığından, bu tarih itibarıyla finansal kuruluş nezdinde söz konusu borç tutarı halen Şirket üzerinde görünmektedir. Diğer yandan 26 Şubat 2013 tarihinde Şirket, Sinpaş Yapı, Avni Çelik, Ahmet Çelik, Ömer Çelik ve finansal kuruluş arasında imzalanan sözleşmede, söz konusu bölünme işlemi neticesinde borç devrinin gerçekleştiği finansal kuruluş tarafından da teyit edilmiş ve böylece finansal borç tutarının mutabakatı sağlanmıştır.
6. Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 16 Mayıs 2012 tarihli bağımsız denetim raporunda şartlı görüş verilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.

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

Seyfettin Erol
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul 04 Mart 2013

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Ref	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
VARLIKLAR		
Dönen varlıklar	33,843,525	88,409,443
Nakit ve nakit benzerleri	3 746,868	795,235
Finansal yatırımlar	4 30,815,447	-
Ticari alacaklar	993,997	35,751,025
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	28,108
- Diğer ticari alacaklar	993,997	35,722,917
Diğer alacaklar	1,053,293	48,737
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	1,016,618	-
- Diğer alacaklar	36,675	48,737
Stoklar	10 -	21,050,526
Diğer dönen varlıklar	15 233,920	30,763,920
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	8,474,454
- Diğer dönen varlıklar	233,920	22,289,466
Ara Toplam	3,028,078	88,409,443
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	-
Duran varlıklar	171,376,220	667,914,738
Ticari alacaklar	6 -	53,221,236
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	8 -	443,434,259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9 171,328,320	171,208,470
Maddi duran varlıklar	11 37,532	50,773
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12 10,368	-
TOPLAM VARLIKLAR	205,219,745	756,324,181
YÜKÜMLÜLÜKLER		
Kısa vadeli yükümlülükler	8,206,366	258,912,850
Finansal borçlar	5 7,547,954	69,498,071
Ticari borçlar	6 291,582	3,369,802
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	8,295	2,900,952
- Diğer ticari borçlar	283,287	468,850
Diğer borçlar	7 253,290	185,926,664
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	-	124,555
- Avanslar	80,737	146,224,562
- Diğer borçlar	172,553	39,577,547
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	14 78,018	74,767
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15 35,522	43,546
Uzun vadeli yükümlülükler	11,151,272	104,894,189
Finansal borçlar	5 11,029,715	104,750,821
Ticari borçlar	-	-
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	-	-
Diğer borçlar	7 110,060	135,618
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	14 11,497	7,750
Özkaynaklar	185,862,107	392,517,142
Ödenmiş sermaye	16 50,000,000	304,148,493
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	16 -	(246,948,493)
Geçmiş yıl karları/(zararları)	16 40,094,830	341,156,820
Net dönem (zararı)/karı	16 95,767,277	(5,839,678)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR	205,219,745	756,324,181

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

		<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
KAPSAMLI GELİR TABLOSU	Ref	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Satış gelirleri	18	90,031,792	11,001,447
Satışların maliyeti	18	(20,224,916)	(1,962,742)
Brüt kar		69,806,876	9,038,705
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	19	(357,629)	(1,636,709)
Genel yönetim giderleri (-)	19	(2,714,858)	(2,165,336)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	20	6,916,547	11,861,536
Diğer faaliyet gelirleri	21	494,961	204,089
Diğer faaliyet giderleri (-)	22	(80,924)	(33,488)
Faaliyet karı/(zararı)		74,064,973	17,268,797
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen			
Yatırımlardaki kar/zarar payları	8	-	10,167,312
Finansal gelirler	23	34,476,944	897,126
Finansal giderler (-)	24	(12,774,640)	(34,172,913)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar		95,767,277	(5,839,678)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı		95,767,277	(5,839,678)
Diğer kapsamlı gelir		-	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		95,767,277	(5,839,678)
Hisse başına (kayıp)/kazanç	17	1.9153	(0.0414)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Birleşmeye / Bölünmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı / çıkışı	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011	55,000,000		(4,841,235)	23,639,238	73,798,003
Birleşme etkisi	249,148,493	(246,948,493)	322,358,817	-	324,558,817
Transferler	-	-	23,639,238	(23,639,238)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(5,839,678)	(5,839,678)
31 Aralık 2011	304,148,493	(246,948,493)	341,156,820	(5,839,678)	392,517,142
1 Ocak 2012	304,148,493	(246,948,493)	341,156,820	(5,839,678)	392,517,142
Bölünmeye ilişkin özsermaye çıkışı	(254,148,493)	246,948,493	(295,222,312)	-	(302,422,312)
Transferler	-	-	(5,839,678)	5,839,678	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	95,767,277	95,767,277
31 Aralık 2012	50,000,000	-	40,094,830	95,767,277	185,862,107

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NAKİT AKIM TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den	Bağımsız Denetim'den
		Geçmiş 01.01.- 31.12.2012	Geçmiş 01.01.- 31.12.2011
VARLIKLAR			
Net Dönem Karı / (Zararı)		95,767,277	(5,839,678)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	10-17	8,348	9,372
Kıdem tazminatı karşılığı	12-17	3,747	5,171
İzin karşılığı	12-17	19,928	20,534
Finansal borç faiz tahakkukları	4-21	119,416	227,859
Hisse senedi değer artışları		(6,951,023)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	8-18	(6,916,547)	(11,861,536)
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki değişim	7	-	(10,167,312)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	6-17	1,100,378	492,833
Reeskont gelirleri/(giderleri), net	5-20-21	4,773,694	1,672
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı			
		87,925,218	(27,111,085)
Ticari alacaklardaki değişim	5	(1,073,097)	(88,039,413)
Diğer alacaklardaki değişim	6	(5,277,875)	254,965
Diğer dönen varlıklardaki değişim	6	30,530,000	(30,657,736)
Stoklardaki değişim	9	(41,048,454)	(18,449,888)
Diğer duran varlıklardaki değişim		-	43
Ticari borçlardaki değişim	5	1,959,225	(754,144)
Diğer borçlardaki değişim	6	(7,691,412)	144,881,978
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	13	(26,487)	(19,176)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit			
		65,297,118	(19,894,456)
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	8	(685,494)	(579,934)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	10	(5,475)	(38,571)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit			
		(690,969)	(618,505)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	4	(64,654,516)	20,917,050
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit			
		(64,654,516)	20,917,050
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	3	(48,367)	404,089
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri			
		795,235	391,146
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri			
		746,868	795,235

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 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 veya Servet GYO"), 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.

Şirket'in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 53,44'ine sahip olan Avni Çelik'tir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in personel sayısı 4 (31 Aralık 2011: 9)'tür.

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

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 04 Mart 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 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

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.

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Şirket 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihinde hazırlanmış bilanço ile 1 Ocak - 31 Aralık 2012 hesap dönem ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 1 Ocak – 31 Aralık 2011 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve yorumlar

UFRS'deki Değişiklikler

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

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

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

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

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

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

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

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

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

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

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

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

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

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

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

UFRS’deki iyileştirmeler

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

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

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

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

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

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

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. 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.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

Avanslar

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre Kurumlar Vergisi'nden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifra kadar indirmeye, Kurumlar Vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının Kurumlar Vergisi'nden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, grubun bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değiştiğinden, 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 2012 tarihi itibarıyla 3,033.98 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011: 2,731.85 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2012 tarihinde geçerli olan 3,033.98 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (Not 14).

Finansal borçlar

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

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır (Not 10).

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

Döşeme ve demirbaşlar	4 - 10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır (Not 11, Not 12).

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 9).

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkulün satışı

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

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

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

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 23).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 24).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 29).

Satış amacıyla elde tutulan varlıklar

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

a) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi	i	-	7,433,180
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	ii	14,949,043	13,425,290
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	iii	21,599,277	20,640,000
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	iv	126,000,000	121,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	v	8,780,000	8,710,000
		171,328,320	171,208,470

31 Aralık 2012	Değerleme tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	18.10.2012	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma Maliyet yöntemi –	-	-	% 7.00	1,254
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	18.10.2012	Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	-
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	18.10.2012	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.50	1,300
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	Gelir yöntemi – Maliyet yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 8.00	1,450

i. Şirket, 24 Ekim 2012 tarih ve 8181 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi’nde yayınlandığı üzere, 18 Ekim 2012 tarihinde, Servet GYO ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (“Sinpaş Yapı”) yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Çelik & Yenal Endüstri Merkezini Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden Sinpaş Yapı'ya devretmiştir.

ii. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3.799 m2 olan arsa üzerinde 20.924 m2’lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_31 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 14,949,043 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 13,425,290 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

iii. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9.957,02 m²'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28.824 m² kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_32 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 21,599,277 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 20,640,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

iv. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28.418,08 m²'lik arsa üzerinde yer alan ve 97.954 m² kapalı alana sahip Deposit Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_33 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 126,000,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 121,000,000 TL).

v. Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta, 1821 parselde kayıtlı olan 6.407,62 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Aralık 2012 tarihli ve 2012_300_34 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 8,780,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 8,710,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	6,856	22,527
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	740,012	763,897
- Diğer (*)	-	8,811
Toplam	746,868	795,235

(*) Şirket'in kredi kartı ile yapmış olduğu tahsilatları göstermektedir.

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle, bankada bulunan mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

NOT 4 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Hisse Senetleri	30,815,447	-
Toplam	30,815,447	-

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Araçlar:

31 Aralık 2012	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Değer Artış / Azalışları
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Sinpaş GYO)	21,854,926	23,864,424	30,815,447	6,951,022
Toplam	21,854,926	23,864,424	30,815,447	6,951,022

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli krediler	-	36,741,368
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	7,428,538	32,528,844
Kredi faiz tahakkukları	119,416	227,859
Toplam	7,547,954	69,498,071
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli banka kredileri	11,029,715	104,750,821
Toplam	11,029,715	104,750,821

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, ABD Doları kredileri için etkin faiz oranı % 4.75'dur. (2011 : % 0.61 - % 4.92).

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 124,782,000 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 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	7,547,954	69,498,071
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	8,206,301	55,587,792
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	2,823,414	37,741,149
3 - 4 yıl içerisinde ödenecekler	-	11,421,880
	18,577,669	174,248,892

31 Aralık 2012	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	4,234,239	1.7826	7,547,954
Uzun vadeli banka kredileri	USD	6,187,431	1.7826	11,029,715
Toplam banka kredileri				18,577,669

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari alacaklar	2,404,749	1,877,485
İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Not 26)	-	28,108
Alacak senetleri	371,717	34,911,406
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1,769,769)	(1,057,382)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(12,700)	(8,592)
Toplam	993,997	35,751,025

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı %13.5'dir.

Uzun vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alacak senetleri	-	53,221,236
Toplam	-	53,221,236

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
0 – 6 ay arası vadeli	371,717	19,462,980
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	371,717	88,132,642

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiye	1.057,382	691,122
Konusu kalmayan karşılıklar	(387,991)	(126,573)
Dönem içi ayrılan karşılıklar	1,100,378	492,833
Dönem sonu bakiye	1,769,769	1,057,382

Kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlişkili kişi ve kuruluşlara ticari borçlar (Not 26)	8,295	2,903,264
Diğer kuruluşlara ticari borçlar	286,522	468,850
Eksi: Tahakkuk etmiş finansman gideri	(3,235)	(2,312)
Toplam	291,582	3,369,802

NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer çeşitli alacaklar	36,675	48,737
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 26)	1,016,618	-
Toplam	1,053,293	48,737

Kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan avanslar	80,737	146,224,562
İlişkili şirketlere borçlar (Not 26)	-	124,555
Ödenecek vergi ve harçlar	168,059	25,122
Ödenecek SSK primleri	4,494	11,355
Diğer çeşitli borçlar	-	39,541,070
Toplam	253,290	185,926,664

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uzun vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan depozito ve teminatlar	110,060	135,618
Toplam	110,060	135,618

NOT 8 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların detayı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	%	TL	%	TL
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş GYO" (*)	-	-	42.21	443,434,259

31 Aralık 2011 tarihli mali tablolarda özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar içerisinde sınıflandırılan ve Özkaynak Yönetimi ile değerlendirilen 253,257,104 (% 42.21) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesinden 231,402,178 (% 38.57) adet Sinpaş GYO hissesi 18 Ekim 2012 tarihli bölünme işlemi sonucunda Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir.

Bölünme sonrasında Servet GYO'da kalan 21,854,926 (% 3.64) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesi gerçeğe uygun değeriyle finansal yatırımlar içerisinde sınıflandırılmıştır.

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	%	TL	%	TL
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş GYO"	-	-	42.21	443,434,259

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi. Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi'nden oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK'nın gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketleri listesinde yer alan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş'den değerlendirme raporu almıştır. Değerleme sonucu ortaya çıkan rakamlar ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri arasındaki fark döneme gelir olarak kaydedilmiştir.

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2012	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değerın şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	18.10.2012	100,659,721	126,000,000	100%	(20,976,761)	4,3643,518	126,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	18.10.2012	10,629,978	26,237,325	57%	(2,795,312)	1,523,753	14,949,043
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	4,169,197	11,550,000	76%	(4,540,803)	70,000	8,780,000
Çelik & Törün İş Merkezi	18.10.2012	18,405,392	36,000,000	60%	(2,234,609)	959,276	21,599,277
		133,864,287	199,787,325		(30,547,485)	6,916,547	171,328,320

31 Aralık 2011	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değerın şirkete ait kısmı
Deposite 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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - STOKLAR

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle stoklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
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. Sözleşme imzalanan firmaların detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
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 Tas. Proje Dek. Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	-	10,500,000
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet A.Ş. (“Üçöğün”)	-	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

NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 8,291 TL ve 9,372 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar içerisinde finansal kiralama yolu ile edinilen bir varlık bulunmamaktadır.

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen ipotekler (*)	124,782,000	132,223,000
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	1,052,720	1,429,385
Teminat mektupları TL (Müşterilerden Alınan)	87,000	47,000
Teminat mektupları USD (Müşterilerden Alınan)	44,030	47,000
Verilen teminat mektupları	3,500	-
Toplam	125,969,250	133,699,385

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle Şirket'in operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplam aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	12,592,000	12,500,000
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	64,193,000	68,750,000
Toplam	76,785,000	81,250,000

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center'ı 124,782,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 124,782,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla %0'dır (2011: %0).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket kiracılarından 1,183,750 TL tutarında teminat mektubu ve teminat senedi almıştır.

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 Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	132,223,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	70,000,000	-	132,223,000

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 - 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 2012 tarihi itibarıyla, Şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü 11,497 TL ve aynı dönem itibarıyla tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 78,018 TL (31 Aralık 2011: Kıdem tazminatı tutarı 7,750 TL ve tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 74,767 TL)'dir.

Şirket, 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren ara döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır. Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

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

NOT 15 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen avanslar	42,742	27,329,675
Devreden KDV	-	3,355,314
Gelecek aylara ait giderler	187,152	70,794
Diğer dönen varlıklar	4,026	8,137
Toplam	233,920	30,763,920

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Gelecek aylara ait gelirler	35,522	43,546
Toplam	35,522	43,546

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, gelecek aylara ait gelirler, Şirket'in peşin tahsil ettiği kira sözleşmeleri gelirlerinden oluşmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 50,000,000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	26,721,898	53.44	158,700,553	52.18
Ayşe Sibel Çelik	8,351,491	16.70	49,599,238	16.31
Berrin Çelik Ercivelek	3,915,464	7.83	23,253,822	7.65
Sinpaş Yapı	2,076,894	4.15	19,534,609	6.42
Ömer Faruk Çelik	2,509,386	5.02	14,903,167	4.90
Ahmet Çelik	2,408,358	4.82	14,303,167	4.70
Şenay Çelik	2,058,769	4.12	12,226,967	4.02
Nuran Çelik	1,957,740	3.92	11,626,967	3.82
Mehmet Haluk Öztürk	-	-	1	<0,01
Akif Güle	-	-	1	<0,01
Kerem Aklin	-	-	1	<0,01
Toplam	50,000,000	100.00	304,148,493	100.00

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

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

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

Geçmiş yıllar kar / zararları

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Bölünmeye ilişkin özsermaye çıkışı

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 17 - 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 artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

01 Ocak – 31 Aralık 2012 ve 2011 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Net dönem karı/(zararı)	95,767,277	(5,839,678)
Nominal hisse sayısı	50,000,000	141,094,438
Hisse başına kar /(zarar)	1.9153	(0.0414)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.-	01.01.-
	31.12.2012	31.12.2011
Satışlar		
Arsa Satışları	39,568,766	-
İş Modern Projesi Satış Gelirleri	37,956,226	-
Kira Gelirleri		
Deposit Outlet Center	8,082,903	7,042,285
Çelik Törün İş Merkezi	1,713,749	1,508,352
Çelik&Yenal İş Merkezi	1,034,911	1,052,314
Çelik Özer İş Merkezi – Kağıthane	992,027	1,033,713
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi – Samandıra	879,818	643,626
Brüt satışlar	90,228,400	11,280,290
Satıştan iadeler (-)	(196,608)	(278,843)
Net satışlar	90,031,792	11,001,447
Satışların Maliyeti		
Arsaların Maliyeti	(2,626,062)	-
İş Modern Projesi Maliyeti	(15,900,908)	-
Deposit Outlet Center	(1,235,102)	(1,655,139)
Çelik&Yenal İş Merkezi	(247,209)	(213,741)
Çelik Törün İş Merkezi	(132,468)	(68,889)
Çelik Özer İş Merkezi – Kağıthane	(35,694)	(17,039)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi – Samandıra	(35,679)	(7,934)
Diğer	(11,794)	-
Toplam	(20,224,916)	(1,962,742)

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

	01.01.-	01.01.-
	31.12.2012	31.12.2011
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri:		
Personel ücret giderleri	162,071	476,279
Danışmanlık giderleri	71,830	-
Mahkeme ve noter giderleri	99,266	-
Komisyon giderleri	-	880,164
Vergi ve harçlar	-	207,074
Diğer giderler	24,462	72,992
Toplam	357,629	1,636,709

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Genel yönetim giderleri:		
Personel gideleri	204,355	209,132
Huzur hakkı giderleri	390,862	341,784
Vergi ve harç giderleri	688,732	1,016,988
Müşavirlik ve denetim giderleri	51,000	-
Kira giderleri	133,778	41,257
Personel izin karşılığı	19,928	-
Şüpheli alacak karşılığı	1,100,378	364,901
Danışmanlık ve proje giderleri	40,128	93,630
Kıdem tazminatı karşılığı	3,747	-
Amortisman giderleri	8,348	9,372
Diğer giderler	73,602	88,272
Toplam	2,714,858	2,165,336

NOT 20 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL DEĞER ARTIŞLARI

	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	6,916,547	11,861,536
Toplam	6,916,547	11,861,536

NOT 21 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER

	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 6)	387,991	126,573
Diğer gelirler	106,970	77,516
Toplam	494,961	204,089

NOT 22 - DİĞER FAALİYETLERDEN GİDERLER

	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Sabit kıymet satış zararları	(3,508)	-
Diğer gelirler	(77,416)	(33,488)
Toplam	(80,924)	(33,488)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 23 - FİNANSAL GELİRLER

	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Kur farkı gelirleri	12,271,980	818,662
Reeskont faiz gelirleri	2,598,245	78,464
Hisse senedi değer artışları	6,951,022	-
Diğer gelirler	12,655,697	-
Toplam	34,476,944	897,126

NOT 24 - FİNANSAL GİDERLER

	01.01.- 31.12.2012	01.01.- 31.12.2011
Kur farkı giderleri	(3,426,062)	(30,077,615)
Kredi faiz giderleri	(4,359,589)	(4,086,706)
Reeskont faiz giderleri	(4,988,989)	(8,592)
Toplam	(12,774,640)	(34,172,913)

NOT 25 - 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	28,108
Toplam	-	28,108

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	27,914	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	988,044	-
Personelden Alacaklar	700	-
Toplam	1,016,618	-

İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	-	4,836,466
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	3,637,988
Toplam	-	8,474,454

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	2,222	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	3,024	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	3,049	-
Avni Çelik (*)	-	1,900,822
Ömer Faruk Çelik (*)	-	557,083
Seranit	-	321,652
Ahmet Çelik (*)	-	121,395
Toplam	8,295	2,900,952

(*) Depozite AVM'nin satın alımına ilişkin olarak ortaklardan alınan borcu temsil etmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Çelik & Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	65,021
Sinpaş Yapı	-	41,385
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	-	12,776
Ahmet Çelik	-	5,373
Toplam	-	124,555

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

İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	42,175	-
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	15,709	-
Sinpaş GYO A.Ş.	39,572,432	-
Toplam	39,630,316	-

İlişkili taraflara yapılan önemli alımlar

	01.01-31.12.2012	01.01-31.12.2011
Seranit	-	18,449,888
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	966,593	11,684
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	180,649	-
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	10,595,514	-
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (*)	7,453,300	-
Prodek Mekan Tasarım Proje Dekorasyon Ürünleri San. A.Ş. (*)	10,500,000	-
Mikrons Mikronize (*)	28,600,000	-
Doğal Endüstriyel (*)	2,600,000	-
Toplam	60,896,056	18,461,572

(*) Stok alımları ile ilgilidir. İlgili stok alımları Not 1'de detaylı olarak açıklanan bölünme işlemi sonucu Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 27 – 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 2012 tarihi itibarıyla, finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

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

31 Aralık 2012 itibarıyla, vadesi geçen alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir;

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
31 Aralık 2011					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	28,108	34,852,470	-	48,737	763,897
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da 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	-	186,935	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,057,382	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,120,058)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	62,676	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
31 Aralık 2011				
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	--	137,561	--	--
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	--	443,726	--	--
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay ve üzeri geçmiş	--	476,095	--	--
	--	1,057,382	--	--

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle, Şirket’in finansal yükümlülükleri, Şirket’i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket’in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riski

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

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

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	19,268,123	20,778,225	1,832,018	7,427,507	11,518,700
Finansal borçlar	18,577,669	20,084,536	1,545,496	7,130,400	11,408,640
Ticari Borçlar	291,582	294,582	294,582	--	--
Diğer borçlar	363,350	363,350	--	253,290	110,060
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	35,522	35,522	--	35,522	--
	19,268,123	20,778,225	1,840,313	7,419,212	11,518,700

Şirket’in 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Beklenen / (Sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Beklenen / (Sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	363,724,522	373,289,206	57,434,535	201,837,634	114,017,037
Banka Kredileri	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	-	-
	363,724,522	373,289,206	57,434,535	201,837,634	114,017,037

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	TL karşılığı	USD	TL karşılığı	USD
Parasal finansal varlıklar	3,000	1,683	21	11
Toplam Varlıklar	3,000	1,683	21	11
Ticari borçlar	-	-	2,581,613	1,366,728
Diğer borçlar	-	-	65,022	34,423
Finansal yükümlülükler	7,428,538	4,167,249	68,710,366	36,375,863
Kısa vadeli yükümlülükler	7,474,618	4,193,099	71,357,001	37,777,014
Ticari borçlar	46,080	25,850	-	-
Finansal yükümlülükler	11,029,715	6,187,431	104,750,821	55,455,991
Diğer borçlar	-	-	295,577	156,481
Uzun vadeli yükümlülükler	11,075,795	6,213,281	105,046,398	55,612,472
Toplam yükümlülükler	18,504,339	10,380,530	176,403,399	93,389,486
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(18,501,333)	(10,378,847)	(176,403,378)	(93,389,475)

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2012 ve 2011 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 2012 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

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

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

31 Aralık 2011	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17,640,338)	17,640,338
2-ABD Doları riskinden korununan kısım (-)	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(17,640,338)	17,640,338

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Toplam borçlar	19,357,638	363,807,039
Eksi: Hazır değerler	(746,868)	(795,235)
Net borç	18,610,770	363,011,804
Toplam öz sermaye	185,862,107	392,517,142
Toplam sermaye	204,472,877	755,528,946
Net borç / toplam sermaye oranı	%9	%48

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	746,868	795,235
Ticari alacaklar	993,997	35,751,025
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	18,577,669	174,248,892
Ticari borçlar	291,582	3,369,802

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Semaye Piyasası Kurulu tarafından 04 Ocak 2013 tarihinde yayınlanan 2013/1 sayılı Haftalık bültene göre, Şirket'in nakit olarak arttırılacak 2,000,000 TL nominal değerli sermayesini temsil eden payların ortakların rüçhan hakları kısıtlanarak ve şirket ortaklarından Avni ÇELİK'in sahip olduğu 7,221,897.71 TL nominal değerli, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.'nin sahip olduğu 2,076,893.58 TL nominal değerli, Ayşe Sibel ÇELİK'in sahip olduğu 551,491 TL nominal değerli, Berrin ÇELİK ERCİVELEK'in sahip olduğu 15,463.69 TL nominal değerli, Ömer Faruk ÇELİK'in sahip olduğu 559,385.74 TL nominal değerli, Nuran ÇELİK'in sahip olduğu 7,741.27 TL nominal değerli, Ahmet ÇELİK'in sahip olduğu 458,358.12 TL nominal değerli ve Şenay ÇELİK'in sahip olduğu 108,768.89 TL nominal değerli olmak üzere toplam 11,000,000 TL nominal değerli payların ortak satışı yoluyla halka arz edilmesi planlanmaktadır.

NOT 30 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

a) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Deposit Outlet Center'ın tapu sicilindeki niteliği belediye ve mücavir alanlarda cins değişikliğinden dolayı 30 Kasım 2012 tarihinde işyeri (A5-A6 Blok) ve arsa olarak değiştirilmiş olup, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Şirket, kat mülkiyeti için tapu siciline başvurmuştur. Rapor tarihi itibarıyla başvuru sonuçlanmamıştır

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	30,815,447	-
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,328,320	171,208,470
C	C İştirakler	-	148,574,601
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
	Diğer varlıklar	3,076,441	141,681,452
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	205,220,208	461,464,523
E	E Finansal borçlar	18,577,669	174,248,892
F	F Diğer finansal yükümlülükler	-	-
G	G Finansal kiralama borçları	-	-
H	H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	3,024	124,555
I	I Özkaynaklar	185,868,297	97,657,484
	Diğer kaynaklar	771,218	189,433,592
D	Toplam kaynaklar	205,220,208	461,464,523

Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	746,868	795,235
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	Gayri nakdi krediler	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-

Portföy Sınırlamaları		31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	%0	%0	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	%83	%37	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	%15	%32	<%50
4	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	%0	%0	<%20
5	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	%0	%0	<%10
6	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	%10	%179	<%500
7	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 31 Aralık 2011 tarihinde özkaynak yöntemi ile ilişikteki finansal tablolara dahil edilen Sinpaş GYO hisseleri maliyet bedeli ile iştirak olarak gösterilmiştir.