

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK - 30 EYLÜL 2014
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 ve 31 ARALIK 2013 TARİHLERİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2014	Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		27,159,958	30,087,317
Nakit ve nakit benzerleri	6	4,526,372	9,382,543
Finansal yatırımlar	7	18,358,138	17,921,039
Ticari alacaklar		1,391,342	1,303,060
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1,391,342	1,303,060
Diğer alacaklar		2,027,907	1,197,096
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2,027,907	1,197,096
Peşin ödenmiş giderler	11	753,579	218,214
- İlişkili taraflara peşin ödenen giderler		721,497	-
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenen giderler		32,082	218,214
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	80,539	45,061
Diğer dönen varlıklar	17	22,081	20,304
Duran varlıklar		326,357,705	323,349,132
Diğer alacaklar	10	589,123	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	321,607,101	322,844,279
Maddi duran varlıklar	13	466,695	50,423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	26,667	9,680
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	3,668,119	444,750
TOPLAM VARLIKLAR		353,517,663	353,436,449
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		159,095,691	158,212,355
Kısa vadeli borçlanmalar	8	148,354,623	145,487,554
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	6,279,432	9,825,372
Ticari borçlar		1,898,962	770,257
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	72,775	213,419
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	1,826,187	556,838
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	52,860	49,720
Diğer borçlar		1,757,288	1,575,039
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1,388,637	6,978
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	368,651	1,568,061
Ertelenmiş gelirler	11	179,343	151,235
Kısa vadeli karşılıklar		573,183	353,178
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	16	22,845	31,305
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	550,338	321,873
Uzun vadeli yükümlülükler		2,355,602	3,673,545
Uzun vadeli borçlanmalar	8	-	3,380,463
Uzun vadeli diğer borçlar		1,120,456	247,686
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	1,120,456	247,686
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	16	41,272	15,856
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	1,193,874	29,540
Özkaynaklar		192,066,370	191,550,549
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		194,880,630	191,989,358
Ödenmiş sermaye	18	52,000,000	52,000,000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	18	2,092,708	2,092,708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/kayıplar	18	(13,842)	1,174
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevrim farkları	18	4,594	1,394
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	4,209,804	4,034,948
Geçmiş yıl karları / (zararları)	18	132,748,278	131,826,447
Net dönem karı / (zararı)		3,839,088	2,032,687
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	(2,814,260)	(438,809)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		353,517,663	353,436,449

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 30 EYLÜL 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Cari Dönem 01.01.- 30.09.2014	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.01.- 30.09.2013	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.01.- 30.09.2014	Sınırlı denetim'den Geçmemiş Geçmiş Dönem 01.01.- 30.09.2013
Hasılat	19	20,367,476	8,958,228	6,863,590	2,991,618
Satışların maliyeti (-)	19	(6,256,813)	(1,211,257)	(1,485,608)	(370,935)
Brüt kar / (zarar)		14,110,663	7,746,971	5,377,982	2,620,683
Genel yönetim giderleri (-)	20	(7,621,484)	(1,929,049)	(2,743,907)	(490,453)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(1,758,617)	(146,049)	(479,956)	(72,973)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	21	-	-	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	21	362,064	985,981	105,926	92,115
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	(644,263)	(259,519)	(482,174)	(74,402)
Esas faaliyet karı / (zararı)		4,448,363	6,398,335	1,777,871	2,074,970
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	3,436,426	-	-	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(4,892)	-	(54)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		7,879,897	6,398,335	1,777,817	2,074,970
Finansman gelirleri	23	7,121,454	1,263,878	126,783	112,403
Finansman giderleri (-)	24	(15,649,350)	(10,609,143)	(2,432,870)	(3,007,902)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(647,999)	(2,946,930)	(528,270)	(820,529)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		2,087,936	-	634,275	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	2,087,936	-	634,275	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		1,439,937	(2,946,930)	106,005	(820,529)
Dönem karı / (zararı)		1,439,937	(2,946,930)	106,005	(820,529)
Dönem Karı/Zararının Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2,399,151)	-	(927,338)	-
Ana Ortaklık Payları		3,839,088	(2,946,930)	1,033,343	(820,529)
Pay başına kazanç / (kayıp)	26	0.0738	(0.0579)	0.0199	(0.0158)
Diğer kapsamlı gelir:					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(15,016)	(59)	434	17
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar					
Yabancı para çevrim farkları		4,947	-	2,543	-
Diğer kapsamlı gelir		(10,069)	(59)	2,977	17
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		1,429,868	(2,946,989)	108,982	(820,512)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(2,400,898)	-	(472,214)	-
Ana Ortaklık Payları		3,830,766	(2,946,989)	581,196	(820,512)

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

	Ödenmiş sermaye	Hisse senetleri ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
				Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar	Yabancı para çevrim farkları	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)			
1 Ocak 2013	50,000,000	-	-	712	-	40,094,830	95,766,565	185,862,107	-	185,862,107
Sermaye artırım	2,000,000	-	-	-	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
Halka arz işlem gelirleri / (giderleri), net	-	2,092,708	-	-	-	-	-	2,092,708	-	2,092,708
Transferler	-	-	-	-	-	95,766,565	(95,766,565)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(59)	-	-	(2,946,930)	(2,946,989)	-	(2,946,989)
30 Haziran 2013	52,000,000	2,092,708	-	653	-	135,861,395	(2,946,930)	187,007,826	-	187,007,826
1 Ocak 2014	52,000,000	2,092,708	4,034,948	1,174	1,394	131,826,447	2,032,687	191,989,358	(438,809)	191,550,549
Kar dağıtım	-	-	-	-	-	(936,000)	-	(936,000)	-	(936,000)
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	21,953	21,953
Transferler	-	-	174,856	-	-	1,857,831	(2,032,687)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(15,016)	3,200	-	3,839,088	3,827,272	(2,397,404)	1,429,868
30 Haziran 2014	52,000,000	2,092,708	4,209,804	(13,842)	4,594	132,748,278	3,839,088	194,880,630	(2,814,260)	192,066,370

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 30 HAZİRAN 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetim'den Geçmemiş 01.01.- 30.09.2014	Sınırlı denetim'den Geçmemiş 01.01.- 30.09.2013
Net Dönem Karı / (Zararı)		1,439,937	(2,946,930)
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	13-14-20	163,469	9,030
Kıdem tazminatı karşılığı	16-20	10,400	14,878
Ertelenmiş vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	25	(2,087,936)	-
İzin karşılığı	16-21	(8,460)	(9,157)
Finansal borç faiz tahakkukları	8-25	4,874,681	39,204
Hisse senedi değer azalışları	7-23-24	(437,099)	7,649,225
Yabancı para çevrim farkları	18	2,225,909	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	9-20	566,495	905,305
Reeskont (gelirleri)/giderleri, net	9-21	(16,607)	(16,257)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		6,730,789	5,645,298
Ticari alacaklardaki değişim	9	(694,082)	(814,597)
Diğer alacaklardaki değişim	10	(1,419,934)	1,023,138
Diğer dönen varlıklardaki değişim	17	(572,620)	153,833
Ticari borçlardaki değişim	9	1,184,617	(25,655)
Diğer borçlardaki değişim	10	1,055,019	128,873
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	17	252,405	128,227
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		6,536,194	6,239,117
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	12	(1,061,717)	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	13-14	(479,386)	(20,340)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(1,541,103)	(20,340)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	8	(8,934,015)	(3,721,335)
Emisyon primi	18	-	2,092,708
Sermaye artışı	18	-	2,000,000
Kar dağıtımı	18	(936,000)	-
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	18	21,953	-
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(9,848,062)	371,373
Yabancı para çevrim farkları		(3,200)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	6	(4,856,171)	6,590,150
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		9,382,543	746,868
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri		4,526,372	7,337,018

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ **30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI** **DİPNOTLAR**

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket’in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 40.40’ına sahip olan Avni Çelik’tir.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in ortalama personel sayısı 6 (31 Aralık 2013: 6)’dır.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin % 25’i Borsa İstanbul A.Ş.’de işlem görmektedir.

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

Servet GYO ve Bağlı Ortaklıkları ile birlikte “Grup” olarak anılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket veya Deks Lojistik”)

Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi (“Şirket veya Deks Lojistik”), 02 Aralık 2013 tarihinde İstanbul, Türkiye’de kurulmuştur.

Şirket’in ana faaliyet konusu; lojistik faaliyetleri, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak gibi konularda iştirak etmektir.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH (“Şirket veya OSWE”)

OSWE Real Estate GmbH (“Şirket veya OSWE”), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya’da kurulmuştur. Şirket’in Frankfurt’ta bulunan, 242,000 m² arsa üzerinde 291,000 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alanına sahip Neckermann Areal (Warehouse & Offices) isimli yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunmaktadır.

Deks Lojistik, Şirket’e 10 Aralık 2013 tarihinde % 94 oranında iştirak etmiştir.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 3 (31 Aralık 2013: Yoktur)’tür.

Finansal tablolar yayınlanmak üzere 10 Kasım 2014 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, İstanbul / Türkiye'de % 100 oranında sahip olduğu Deposit 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;

Deposit Outlet Center

Deposit Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposit 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.

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,399 m²'dir. 180,793 m² depolama alanı ve 75,257 m² ofis alanı olmak üzere toplam 291,000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Şirket söz konusu gayrimenkulün alımı için 19-20 Temmuz 2013 tarihinde sözleşme imzalamış olup 23 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kesin satın alımı gerçekleşmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün, satın alım tarihi 23 Aralık 2013 olduğundan ve değerinde geçen kısa sürede herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatiyle, 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarında söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul amortismanı düşülerek finansal tablolara taşınmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Servet GYO (ve Türkiye'de kayıtlı olan Bağlı Ortaklıkları), muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülükler ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi EURO'dur ("EURO"). Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi EURO olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL'ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 EURO = 2.8914 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 EURO = 2.9237 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Netleştirme / mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.3 Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait ara dönem finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK 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 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

Yatırım İşletmeleri (TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 27'ye ilişkin değişiklikler)

TFRS 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 TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleşirmeleri gerekmektedir. İşletmelerin TFRS 9'u uygulamamaları durumunda, TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleşirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 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 TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü standardındaki yapılan değişiklik ile değer düşüklüğüne uğramış finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini açıklığa kavuşturulmuştur. TMS 36 standardında yapılan değişiklikler finansal olmayan varlıkların geri kazanılabilir miktarlarının açıklanmasını sadece değer kaybı veya değer kaybının ters çevrildiği durumlarda gerektirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme Standardı'na getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün, işletme tarafından ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşğin aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu vergi, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012'de yayınlanan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'da 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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu ("UMSK") tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir; fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'te, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. Bu standart UFRS 9'un eski versiyonlarında yer alan 1 Ocak 2015 zorunlu yürürlük tarihini ertelemektedir. Bu standardın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat hemen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Buna ek olarak işletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan katkıları (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında çalışanların yaptığı bazı katkıların muhasebeleştirilmesindeki karmaşıklık azaltılmıştır ve çalışanların fayda planlarına yaptığı katkılar, plan dahilinde belirlenmiş, hizmet ile doğrudan ilişkili ve hizmet verilen yıldan bağımsız ise bu katkıların hizmetin verildiği dönemde hizmet maliyetinden düşülmesine izin verilmektedir. Bu değişiklik 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

UFRS 14 Düzenleyici Erteleme Hesapları

UMSK 2012 yılında Oranı Düzenlenmiş Faaliyetler üzerine kapsamlı bir proje başlatmıştır. UMSK projenin bir parçası olarak oranı düzenlenen işletmelerden ilk defa UFRS uygulayacak olanlar için geçici bir çözüm olması açısından kısıtlı kapsamda bir standart yayınlamıştır. Bu standart ilk kez UFRS uygulayacak işletmeler için halihazırda genel kabul görmüş muhasebe prensiplerine göre muhasebeleştirdikleri düzenleyici erteleme hesaplarını UFRS'ye geçişlerinde aynı şekilde muhasebeleştirmelerine izin vermektedir. Bu standart 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmeler

Yeni standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) ve Amerika Birleşik Devletleri Genel Kabul Görmüş Muhasebe Prensipleri'nde yer alan rehberlikleri değiştirip; müşterilerle yapılan sözleşmeler için kontrol bazlı yeni bir model getiriyor. Bu yeni standart, hasılatın muhasebeleştirilmesinde, sözleşmede yer alan mal ve hizmetleri ayırıştırma ve zaman boyunca muhasebeleştirme konularında yeni yönlendirmeler getirmekte ve hasılat bedelinin, gerçeğe uygun değerden ziyade, şirketin hak etmeyi beklediği bedel olarak ölçülmesini öngörmektedir.

Bu değişiklik 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 16 ve UMS 38 – Uygulanılabilir amortisman ve itfa yöntemlerine açıklık getirilmesi

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik gelir bazlı amortisman hesaplaması yöntemlerinin maddi duran varlıkların amortisman hesaplamalarında kullanılmayacağını açıkça ifade etmektedir. UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar standardında yapılan değişiklik, maddi olmayan duran varlıkların amortismanında gelir bazlı amortisman yöntemlerinin kullanılmasının uygun olmayacağı yönünde aksi kanıtlanılabilir bir varsayım uygulamaya koymaktadır.

Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS 11 – Müşterek faaliyetlerde edinilen payların muhasebeleştirilmesi

Değişiklikler bir işletme standardın işletme tanımına uygun olan müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için TFRS 3 İşletme Birleşmeleri standardının uygulanıp uygulanamayacağına açıklık getirmektedir. Değişiklikler işletme birleşmesi muhasebeleştirilmesinin bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde edinilen paylar için uygulanmasını gerektirmektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Standardın erken uygulamasına izin verilmektedir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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 6).

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 5).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Konsolidasyon esasları

Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu şirketler "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuştur. Ana Ortaklık Şirket kendi yararına mali ve idari politikaları belirleme hakkına sahipse kontrol söz konusu olmaktadır. Ana Ortaklık Şirket'in, yönetimine ve işletme politikalarının belirlenmesine katılma anlamında devamlı bir bağının ve/veya doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisinin bulunduğu ya da sermayesinde yüzde yirmi veya daha fazla, yüzde elliden az oranda paya veya bu oranda yönetime katılma hakkına sahip bulunduğu şirketler "özkaynak yöntemi"ne tabi tutulmuştur.

Tam konsolidasyon yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

- Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin uyguladıkları muhasebe politikaları Ana Ortaklık Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket'inin konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklığın özkaynaklarında sahip olduğu payların elde etme maliyeti, bu payların bağlı ortaklığın Ana Ortaklık Şirket'in muhasebe politikalarına uygun hale getirilmiş bilançosunun özkaynaklarında temsil ettiği değerden mahsup edilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların ödenmiş sermayesi ve satın alma tarihindeki öz sermayeleri dışındaki bilanço kalemleri toplanmış ve yapılan toplama işlemi, konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıkların birbirlerinden olan alacak ve borçları karşılıklı indirilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların ödenmiş/çıkarılmış sermaye dahil bütün öz sermaye hesap grubu kalemlerinden, ana ortaklık ve bağlı ortaklıklar dışı paylara isabet eden tutarlar indirilmiş ve konsolide bilançoda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların sahip olduğu Ana Ortaklık Şirket'e ait hisse senetleri Ana Ortaklık Şirket'in sermayesi ile karşılıklı indirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklıklar için gelir tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilmiştir.

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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.

Ticari alacaklar ve borçlar

Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullardan elde edilen kira gelirlerinden oluşan ticari alacaklar, tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir (Not 9).

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Şirket 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/(1) (d) (4) uyarınca Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili döneme ilişkin kazançlarından kaynaklanan bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Şirket'in müşterek yönetime tabi ortaklığı olan Deks Lojistik ve bağlı ortaklığı olan OSWE Real Estate GmbH ise, kurumlar vergisi mükellefidir. Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları ile hesaplanan vergi yükümlülüklerini içermektedir. Grup yönetimi, yoruma açık vergi düzenlemeleri ile ilgili olarak vergi hesaplamalarında alınan pozisyonu belirli aralıklarla değerlendirip, vergi otoritesine ödenmesi beklenen tutarlarla ilgili uygun karşılıkları konsolide finansal tablolarına alır.

Ertelen vergiler, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenen vergilerin hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları kullanılır (Not 25). Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

Cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılık olarak birbirinden mahsup edilir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 3,438.22 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2013: 3,254.44 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Eylül 2014 tarihinde geçerli olan 3,438.22 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (Not 16).

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 8).

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 15).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman tabii tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarihte 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 13, Not 14).

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 gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:

Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluşturduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir (Not 12).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesinde maliyet yöntemi esastır. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir. Bu maliyete işlem maliyeti ve borçlanma maliyeti de dahil edilir. Özellikle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Grup, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir (Not 12).

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer tespiti, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Grup makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleriyle değerlemektedir. Grup, inşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitinin güvenilir bir biçimde yapılamaması durumunda bu tespitinin güvenilir bir şekilde yapıldığı ya da yatırımın tamamlandığı tarihe kadar maliyet metodu ile değerlendirme yapılır.

İnşaat halindeki gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde değerlendirilebilmesi için yönetim tarafından aşağıda sıralanan faktörler göz önünde bulundurulur:

- İnşaatin tamamlanma derecesi,
- İnşaatı yapılan projenin piyasada karşılaştırılabilirliği,
- Tamamlanmaya müteakip oluşacak nakit girişlerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesi,
- Söz konusu gayrimenkule özgü riskler,
- Aynı özelliklerdeki bir başka inşaata ilişkin geçmiş deneyimler ve
- İmar izinleri

Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünün stoklara veya maddi duran varlıklara transferini ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir. Söz konusu kullanım değişikliği; geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançodan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder. Benzer şekilde, Grup'un mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak maddi duran varlık olarak yeniden sınıflandırılma yapılmaz.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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.

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

İşletme birleşmeleri, ayrı tüzel kişiliklerin veya işletmelerin raporlama yapan tek bir işletme şeklinde birleşmesi olarak değerlendirilmektedir. İşletme birleşmeleri, UFRS 3 kapsamında, satın alma yöntemine göre muhasebeleştirilir. Bir işletmenin, ticari işletme olmayan bir veya birden fazla işletmenin kontrolünü elde etmesi, bu işletmelerin bir araya gelmesi işletme birleşmesi olarak nitelendirilmez. İşletme tarafından varlık veya net varlık gruplarının elde edilmesi halinde bu işlemler de işletme birleşmeleri kapsamında değerlendirilmez.

Bir işletmenin satın alınması ile ilgili katlanılan satın alma maliyeti, iktisap edilen işletmenin satın alma tarihindeki tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerine dağıtılır. Satın alma maliyeti ile iktisap edilen işletmenin tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerinin gerçeğe uygun değeri arasındaki fark şerefiye olarak konsolide finansal tablolarda muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde satın alınan işletmenin/şirketin finansal tablolarında yer almayan; ancak şerefiyenin içerisinde ayrılabilme özelliğine sahip varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve şarta bağlı yükümlülükler gerçeğe uygun değerleri ile konsolide finansal tablolara yansıtılır. Satın alınan şirketin finansal tablolarında yer alan şerefiye tutarları tanımlanabilir varlık olarak değerlendirilmez.

İktisap edilen tanımlanabilir varlık, yükümlülük ve şarta bağlı yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerindeki iktisap edenin payının işletme birleşmesi maliyetini aşması durumunda ise fark konsolide gelir tablosuyla ilişkilendirilir. Her bir iktisap için edinilen şirketin ana ortaklık dışı payları iktisap edilen şirketin net varlıkları üzerindeki oransal payı üzerinden muhasebeleştirilir.

Grup, işletme birleşmeleri kapsamında incelenmeyen iktisapları için her bir tanımlanabilir varlık ve yükümlülüğün maliyeti ve edinim tarihindeki gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ilgili varlık ve yükümlülüklerle dağıtır. Bu tip işlemlerden herhangi bir şerefiye doğmaz.

Şerefiye tutarına ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü olması durumunda etkisi dönem sonuçlarına yansıtılmaktadır. Şerefiyenin değerinde herhangi bir değer düşüklüğü olup olmadığına yönelik olarak her yıl aynı zamanda değer düşüklüğü testi yapılır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

a) Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:

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

		30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	i	15,564,440	15,564,440
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	ii	23,388,448	23,120,226
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	iii	133,757,176	133,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	iv	9,120,000	9,120,000
Neckerman Areal	v	139,777,037	142,039,613
		321,607,101	322,844,279

30 Eylül 2014	Değerleme tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m ² değeri TL
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	26.12.2013	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	1,309
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	26.12.2013	Maliyet yöntemi – Gelir yöntemi	-	-	% 7.00	2,084
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	26.12.2013	Direk kapitalizasyon – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.50	1,400
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	27.12.2013	Gelir yöntemi – Maliyet yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 8.00	1,500
Neckerman Areal	-	Maliyet Bedeli	-	-	-	-

i. Şirket, 30 Eylül 2014 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 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_41 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 15,564,440 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 15,564,440 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 11).

ii. Şirket, 30 Eylül 2014 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_42 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 23,120,226 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 23,120,226 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

iii. Şirket, 30 Eylül 2014 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 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_44 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 133,000,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 133,000,000 TL).

iv. Şirket, 30 Eylül 2014 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 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_45 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 9,120,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 9,120,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

Neckerman Areal

Neckerman Area Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almaya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,399 m²'dir. 180,793 m² depolama alanına ve 75,257 m² ofis alanı olmak üzere 256,050 m² toplam kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Şirket söz konusu gayrimenkulün alımı için 19-20 Temmuz 2013 tarihinde sözleşme imzalamış olup 23 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kesin satın alımı gerçekleştirmiştir.

Şirket yönetimi satın alım tarihi 23 Aralık 2013 olduğundan ve değerinde geçen kısa sürede herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatiyle, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul bilanço tarihine kadar isabet eden amortisman düşülerek gösterilmiştir.

2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum

Ek Dipnot Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; SPK'nın seri: II, No:14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK'nın Seri: III, No:48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Söz konusu dipnotta yer alan bilgiler konsolide olmayan veriler olup; konsolide finansal tablolarda yer alan bilgilerle örtüşmeyebilir.

Sermaye Piyasası Kurulunun i-SPK.48.2 (22.04.2014 tarih ve 12/389 s.k.) Sayılı İlke Kararı uyarınca;

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 28. maddesinin 1. fıkrasının (ç) bendi kapsamında yapılacak iştirak yatırımlarının dolaylı yatırım şeklinde yapılması da mümkündür. Dolaylı olarak yapılacak yatırım, faaliyet konusu münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapan yurtdışında kurulu bir şirkete yatırım yapmak ile sınırlı yurtiçinde kurulu özel amaçlı bir anonim ortaklığa iştirak etmek suretiyle yapılır. Şu kadar ki yatırım yapılan yurt dışında kurulu şirketin faaliyet konusunun da münhasıran belirli bir gayrimenkule veya gayrimenkule dayalı hakka yatırım yapmak ile sınırlandırılması zorunludur. Söz konusu iştirak yatırımı III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24. maddesinin 1. fıkrasının (d) bendinde yer alan %49'luk oranın hesaplamasında dikkate alınır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, Ana Ortaklık Şirket’in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve “tam konsolidasyon yöntemi”ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014			Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Doğrudan + Dolaylı	
	Doğrudan			
Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi	% 53.60	-	% 46.40	
OSWE Real Estate GmbH	-	% 50.38	% 49.62	

	31.12.2013			Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Doğrudan + Dolaylı	
	Doğrudan			
Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi	% 53.60	-	% 46.40	
OSWE Real Estate GmbH	-	% 50.38	% 49.62	

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle, Grup’un bağlı ortaklığına ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamaları, özkaynak toplamaları, sermaye, hasılat ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi	147,152,719	(332,646)	129,453	-	135,373

	30.09.2014				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
OSWE Real Estate GmbH	146,404,003	(5,280,947)	73,413	10,432,776	(4,962,036)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklığına ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye, hasılat ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi	145,048,188	(534,972)	62,500	-	(597,472)

	31.12.2013				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
OSWE Real Estate GmbH	144,107,837	(322,433)	73,413	290,396	(394,420)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, bağlı ortaklıklardan Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş. bağımsız denetime tabi tutulmuştur. Diğer bağlı ortaklık OSWE Real Estate GmbH ise başka bir bağımsız denetçi tarafından ve 28 Mart 2014 tarihinde imzalanan rapora istinaden konsolide mali tablolara dahil edilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Faaliyet bölümleri, Grup’un faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Grup’un faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Grup’un üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır. Grup üst düzey yöneticilerinin Grup’un tek bir alanda faaliyet göstermesini ancak Türkiye dışındaki faaliyetlerinin, faaliyetler içerisinde önem arz etmesi göz önünde bulundurularak, stratejik kararlarında Grup’un faaliyetlerinin ülkelere göre bölümlere ayrılmasının uygun olacağı görüşündedir.

Söz karar doğrultusunda 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Grup’un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir;

	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	171,720,882	3,430,546	(147,991,473)	27,159,955
Duran varlıklar	183,528,108	142,973,457	(143,980)	326,357,585
Toplam Varlıklar	355,248,990	146,404,003	(148,135,453)	353,517,540
Kısa vadeli yükümlülükler	156,252,063	150,835,098	(147,991,473)	159,095,688
Uzun vadeli yükümlülükler	1,364,994	849,852	-	2,214,846
Özkaynaklar	197,631,933	(5,280,947)	(143,980)	192,207,006
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	197,631,933	(5,280,947)	2,670,280	195,021,266
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	(2,814,260)	(2,814,260)
Toplam yükümlükler ve Özkaynak	355,248,990	146,404,003	(148,135,453)	353,517,540

	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	9,934,700	10,432,776	-	20,367,476
Satışların maliyeti (-)	(646,801)	(5,610,012)	-	(6,256,813)
Brüt kar / (zarar)	9,287,899	4,822,764	-	14,110,663
Genel yönetim giderleri (-)	(1,974,951)	(5,646,533)	-	(7,621,484)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(945,203)	(813,414)	-	(1,758,617)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	-	-	-	-
Diğer faaliyet gelirleri	306,617	-	55,447	362,064
Diğer faaliyet giderleri (-)	(642,837)	-	(1,426)	(644,263)
Esas faaliyet karı / (zararı)	6,031,525	(1,637,183)	54,021	4,448,363
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	3,436,426	-	-	3,436,426
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(4,892)	-	-	(4,892)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	9,463,059	(1,637,183)	54,021	7,879,897
Finansman gelirleri	12,840,369	-	(5,718,915)	7,121,454
Finansman giderleri (-)	(15,630,945)	(5,737,320)	5,718,915	(15,649,350)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	6,672,483	(7,374,503)	54,021	(647,999)
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	(128,448)	2,357,020	-	2,228,572
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(128,448)	2,357,020	-	2,228,572
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	6,544,035	(5,017,483)	54,021	1,580,573
Dönem karı / (zararı)				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	(2,399,151)	(2,399,151)
Ana Ortaklık Payları	6,544,035	(4,962,036)	2,397,725	3,979,724

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup’un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2013	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	170,723,532	1,881,944	(142,518,159)	30,087,317
Duran varlıklar	181,222,219	142,225,893	(98,980)	323,349,132
Toplam Varlıklar	351,945,751	144,107,837	(142,617,139)	353,436,449
Kısa vadeli yükümlülükler	156,300,244	144,430,270	(142,518,159)	158,212,355
Uzun vadeli yükümlülükler	3,673,545	-	-	3,673,545
Özkaynaklar	191,971,962	(322,433)	(98,980)	191,550,549
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	191,971,962	(322,433)	339,829	191,989,358
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	(438,809)	(438,809)
Toplam yükümlülükler ve Özkaynak	351,945,751	144,107,837	(142,617,139)	353,436,449

01.01 - 31 Aralık 2013	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	11,943,845	290,396	-	12,234,241
Satışların maliyeti (-)	(1,834,085)	(387,005)	-	(2,221,090)
Brüt kar / (zarar)	10,109,760	(96,609)	-	10,013,151
Genel yönetim giderleri (-)	(2,544,737)	(158,755)	-	(2,703,492)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(190,500)	-	-	(190,500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	9,461,996	-	-	9,461,996
Diğer faaliyet gelirleri	1,100,405	-	-	1,100,405
Diğer faaliyet giderleri (-)	(152,441)	(279)	-	(152,720)
Esas faaliyet karı / (zararı)	17,784,483	(255,643)	-	17,528,840
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	7,287,662	-	-	7,287,662
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	25,072,145	(255,643)	-	24,816,502
Finansman gelirleri	1,727,660	-	(318,542)	1,409,118
Finansman giderleri (-)	(25,074,550)	(321,460)	318,542	(25,077,468)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	1,725,255	(577,103)	-	1,148,152
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	228,930	182,683	-	411,613
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	228,930	182,683	-	411,613
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	1,954,185	(394,420)	-	1,559,765
Dönem karı / (zararı)	-	-	(472,922)	(472,922)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	(472,922)	(472,922)
Ana Ortaklık Payları	1,954,185	(394,420)	472,922	2,032,687

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	941	473
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	71,834	29,085
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	1,107
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	-	182,754
Toplam	72,775	213,419

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
Sinpaş Yapı Endüstrisi Tic. A.Ş.	40,000	5,973
Bilgiç Ertürk	1,262,987	-
Avni Çelik	85,650	737
Ahmet Çelik	-	268
Toplam	1,388,637	6,978

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

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

İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş.	157,034	12,125	8,114	12,125
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	4,821	125,412	905	-
Sinpaş GYO A.Ş.	270	-	-	-
Toplam	162,126	137,537	9,020	12,125

İlişkili taraflardan yapılan önemli alımlar

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
İlişkili taraflardan yapılan önemli alımlar				
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşl. Tic. A.Ş.	169,676	738,907	-	288,331
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	576,275	-	576,275
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	339,605	708,177	80,334	557,297
Üçöğün	4,360	3,552	1,434	1,144
Çelik&Çelik	-	3,969	-	-
Sinpaş GYO A.Ş.	11,549	-	319	-
Toplam	525,190	2,030,880	82,087	1,423,047

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014	31.12.2013
Kasa	29,917	11,541
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	845,261	2,763,591
- Vadeli mevduat	3,635,850	6,597,348
- Vadeli mevduat faiz tahakkukları	15,344	8,243
- Diğer (*)	-	1,820
Toplam	4,526,372	9,382,543

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle, bankada bulunan mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur).

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Döviz Bakiyesi	Etkin Faiz Oranı	Vade Tarihi	30 Eylül 2014
TL	2,412,428	% 7.27	08.10.2014	2,412,428
USD	536,847	% 2.06	08.10.2014	1,223,422
				3,635,850

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Etkin Faiz Oranı	Vade Tarihi	31 Aralık 2013
TL	% 6.46	26.01.2014	5,407,910
TL	% 7.06	16.01.2014	1,189,438
			6,597,348

NOT 7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014	31.12.2013
Hisse Senetleri	18,358,138	17,921,039
Toplam	18,358,138	17,921,039

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Araçlar:

30 Eylül 2014	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Sinpaş GYO”	21,854,926	23,864,424	18,358,138	(5,943,385)	437,099
Toplam	21,854,926	23,864,424	18,358,138	(5,943,385)	437,099

Şirket’e ait 21,854,926 (% 3.64) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş, oluşan olumlu / (olumsuz) fark Şirket’in gelir tablosunda, finansal giderler içerisinde hisse senedi değer azalışları altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2013	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Sinpaş GYO”	21,854,926	23,864,424	17,921,039	6,951,022	(12,894,407)
Toplam	21,854,926	23,864,424	17,921,039	6,951,022	(12,894,407)

Şirket’e ait 21,854,926 (% 3.64) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesi, gerçeğe uygun değeri ile değerlendirilmiş, oluşan olumlu / (olumsuz) fark Şirket’in gelir tablosunda, finansal giderler içerisinde hisse senedi değer azalışları altında muhasebeleştirilmiştir.

Gerçeğe uygun değer 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle Borsa İstanbul’da (“BİST”) bekleyen güncel emirler arasındaki en iyi alış emirlerini, en iyi alış emirlerinin bulunmaması durumunda gerçekleşen en yakın zamanlı işlemin fiyatını, bunda olmaması durumunda ise maliyet değerini ifade etmektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014	31.12.2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli krediler	143,479,942	145,130,639
Kredi faiz tahakkukları	4,874,681	356,915
Toplam	148,354,623	145,487,554
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	6,279,432	9,825,372
Toplam	6,279,432	9,825,372
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli banka kredileri	-	3,380,463
Toplam	-	3,380,463

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposite Outlet Center'ı 159,523,000 TL (70,000,000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'na ipotek ettirmiştir.

30 Eylül 2014	Para Birimi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Kısa vadeli krediler	EURO	%3.99	49,423,000	2.8914	142,901,662
Kısa vadeli krediler	EURO	%3.99	200,000	2.8914	578,280
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	%4.34	2,755,466	2.2789	6,279,432
Toplam banka kredileri					149,759,374

31 Aralık 2013	Para Birimi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Kısa vadeli krediler	EURO	%3.99	49,423,000	2.9365	145,130,640
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	%4.34	4,603,557	2.1343	9,825,372
Uzun vadeli banka kredileri	USD	%4.34	1,583,874	2.1343	3,380,462
Toplam banka kredileri					158,336,474

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014	31.12.2013
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	149,759,374	154,956,011
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	-	3,380,463
Toplam	149,759,374	158,336,474

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 9 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30.09.2014	31.12.2013
Ticari alacaklar	943,366	1,272,395
Alacak senetleri	467,599	55,730
Alacakların reeskontu (-)	(19,623)	(25,065)
Şüpheli ticari alacaklar	2,194,245	2,114,682
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2,194,245)	(2,114,682)
Toplam	1,391,342	1,303,060

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı % 7.34'dür.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014	31.12.2013
0 – 6 ay arası vadeli	457,599	55,730
6 – 12 ay arası vadeli	10,000	-
Alacak senetleri	467,599	55,730

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 31.12.2013
Dönem başı bakiye	2,114,682	1,769,769
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 19)	(73,296)	(809,287)
Tahsil edilemeyecek bakiyelerin netleştirilmesi	(413,636)	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 17) (*)	566,495	1,154,200
Dönem sonu bakiye	2,194,245	2,114,682

(*) Tahsil edilme ihtimali kalmayan ve daha önce karşılık ayrılan bakiyeler karşılıklı netleştirilmiştir.

Kısa vadeli ticari borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 23)	72,775	213,419
Diğer taraflara ticari borçlar	1,842,626	562,112
Borç reeskontu (-)	(16,439)	(5,274)
Toplam	1,898,962	770,257

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 10 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	30.09.2014	31.12.2013
Diğer çeşitli alacaklar	1,178,055	1,197,096
Depozito alacakları	849,852	-
Toplam	2,027,907	1,197,096

Uzun vadeli diğer alacaklar

	30.09.2014	31.12.2013
Verilen depozitolar	589,123	-
Toplam	589,123	-

Kısa vadeli diğer borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
İlişkili taraflara borçlar (Not 23)	1,388,637	6,978
Ödenecek vergi ve harçlar	303,171	189,595
Diğer çeşitli borçlar	65,480	1,378,466
Toplam	1,757,288	1,575,039

Uzun vadeli diğer borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
Alınan depozito ve teminatlar	1,120,456	247,686
Toplam	1,120,456	247,686

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler

	30.09.2014	31.12.2013
Gelecek aylara ait giderler	32,082	218,214
İlişkili taraflara ödenen peşin giderler	721,497	-
Toplam	753,579	218,214

Ertelenmiş gelirler

	30.09.2014	31.12.2013
Alınan sipariş avansları	137,818	116,076
Gelecek aylara ait gelirler	41,525	35,159
Toplam	179,343	151,235

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi. Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi ve bağlı ortaklığı OsWe’ye ait Neckermann Areal Lojistik ve İş Merkezi’nden oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK’nın gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketleri listesinde yer alan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’den değerlendirme raporu almıştır. Değerleme sonucu ortaya çıkan rakamlar ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri arasındaki fark döneme gelir olarak kaydedilmiştir. Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

30.09.2014	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Yabancı para çevrim farkı	Cari dönem etkisi (*)	Makul değer in şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	31.12.2013	100,674,071	133,000,000	100%	(32,325,929)	-	757,176	133,757,176
Çelik & Özer İş Merkezi	31.12.2013	10,629,978	27,389,516	57%	(4,934,462)	-	-	15,564,440
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	31.12.2013	4,169,197	12,000,000	76%	(4,950,803)	-	-	9,120,000
Çelik & Törün İş Merkezi	31.12.2013	18,405,392	38,535,000	60%	(4,714,834)	-	268,222	23,388,448
Neckermann Areal (Warehouse & Offices)	-	142,042,831	139,777,037	100%	3,218	(2,181,553)	(81,023)	139,777,037
		275,921,469	350,701,553		(46,922,810)	(2,181,553)	944,375	321,607,101

(*) Cari dönem etkisi, raporlama dönemi içerisinde eklenen yeni maliyetlerden oluşmaktadır.

31 Aralık 2013	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi (*)	Makul değer in şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	31.12.2013	100,674,071	133,000,000	% 100	(25,340,279)	6,985,650	133,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	31.12.2013	10,629,978	27,389,516	% 57	(4,319,065)	615,397	15,564,440
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	31.12.2013	4,169,197	12,000,000	% 76	(4,610,803)	340,000	9,120,000
Çelik & Törün İş Merkezi	31.12.2013	18,405,392	38,535,000	% 60	(3,193,885)	1,520,949	23,120,226
Neckermann Areal		142,042,831	142,039,613	% 100	-	-	142,039,613
		275,921,469	352,964,129		(37,464,032)	9,461,996	322,844,279

Neckerman Areal

Neckerman Area Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almaya’da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,399 m²’dir. 180,793 m² depolama alanına ve 75,257 m² ofis alanı olmak üzere 256,050 m² toplam kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Şirket söz konusu gayrimenkulün alımı için 19-20 Temmuz 2013 tarihinde sözleşme imzalamış olup 23 Aralık 2013 tarihi itibarıyla kesin satın alımı gerçekleştirmiştir.

Şirket yönetimi satın alım tarihi 23 Aralık 2013 olduğundan ve değerinde geçen kısa sürede herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatiyle, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul bilanço tarihine kadar isabet eden amortisman düşülerek gösterilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 31.12.2013
Açılış bakiyesi	322,844,279	171,328,320
Girişler	1,780,111	142,053,963
Amortisman etkisi	(117,342)	-
Yabancı para çevrim farkları	(2,181,553)	-
Cari dönem etkisi	(718,394)	-
Değer artışı / (azalışı), net	-	9,461,996
Gerçeğe uygun değeri	321,607,101	322,844,279

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2014	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2014
Maliyet				
Demirbaşlar	80,283	178,973	-	259,256
Taşıtlar	-	279,003	-	279,003
	80,283	457,976	-	538,259
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	29,860	18,032	-	47,892
Taşıtlar	-	23,672	-	23,672
	29,860	41,704	-	71,564
Net defter değeri	50,423			466,695

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet				
Demirbaşlar	55,575	24,708	-	80,284
	55,575	24,708	-	80,284
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	18,043	11,818	-	29,861
	18,043	11,818	-	29,861
Net defter değeri	37,532			50,423

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 41,704 TL ve 11,818 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar içerisinde finansal kiralama yolu ile edinilen bir varlık bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01.01.2014	İlaveler	Çıkışlar	30.09.2014
Maliyet				
Bilgisayar yazılımı	10,425	21,410	-	31,835
	10,425	21,410	-	31,835
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımı	745	4,423	-	5,168
	745	4,423	-	5,168
Net defter değeri	9,680			26,667

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
Maliyet				
Bilgisayar yazılımı	10,425	-	-	10,425
	10,425	-	-	10,425
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımı	57	688	-	745
	57	688	-	745
Net defter değeri	10,368			9,680

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Yükümlülükler	30.09.2014	31.12.2013
Verilen ipotekler (*)	159,526,500	149,401,000
Teminat mektupları	3,500	3,500
Toplam	159,530,000	149,404,500
Varlıklar	30.09.2014	31.12.2013
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	1,059,500	1,059,500
Teminat mektupları TL (Müşterilerden Alınan)	100,000	120,200
Teminat mektupları USD (Müşterilerden Alınan)	56,289	52,717
Toplam	1,215,789	1,232,417

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 159,526,500 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	30 Eylül 2014		
	Orijinal Para Birimi		Toplam TL
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	3,500	159,526,500
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	3,500	159,526,500

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center'ı 159,526,500 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla %0'dır (2013: %0).

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket kiracılarından 1,215,789 TL tutarında teminat mektubu ve teminat senedi almıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2013		
	Orijinal Para Birimi		Toplam TL
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	3,500	149,404,500
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	3,500	149,404,500

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	30.09.2014	31.12.2013
Personele borçlar	43,409	40,945
Ödenecek SGK primleri	9,451	8,775
Toplam	52,860	49,720

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	30.09.2014	31.12.2013
Personel izin karşılıkları	22,845	31,305
Toplam	22,845	31,305

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

	30.09.2014	31.12.2013
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	41,272	15,856
Toplam	41,272	15,856

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

Şirket, 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır. Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Reeskont oranı	%7.34	%11.00
Enflasyon oranı	%6.60	%6.50
Reel iskonto oranı	%0.70	%4.23

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

30 Eylül 2014 ve 31Aralık 2013 tarihleri itibariyle, kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 31.12.2013
Dönembaşı bakiyesi	15,856	11,497
Hizmet maliyeti	9,024	3,708
Faiz Maliyeti	1,376	1,114
Aktüeryal fark	15,016	(463)
Toplam	41,272	15,856

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	30.09.2014	31.12.2013
Verilen iş avansları	13,779	14,350
Personele verilen avanslar	752	1,676
Devreden KDV	4,250	978
Diğer dönen varlıklar	3,300	3,300
Toplam	22,081	20,304

Diğer dönen yükümlükler

	30.09.2014	31.12.2013
Gider Tahakkukları	550,338	321,873
Toplam	550,338	321,873

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 52,000,000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2013: 52,000,000).

Şirket'in 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Toplam	30.09.2014		31.12.2013	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	21,007,596	40.40	19,500,000	37.50
Ayşe Sibel Çelik	7,800,000	15.00	7,800,000	15.00
Berrin Çelik Ercivelek	3,900,000	7.50	3,900,000	7.50
Ömer Faruk Çelik	2,910,302	5.60	1,950,000	3.75
Ahmet Çelik	2,100,760	4.04	1,950,000	3.75
Şenay Çelik	1,950,000	3.75	1,950,000	3.75
Nuran Çelik	1,950,000	3.75	1,950,000	3.75
Halka açık kısım	10,381,342	19.96	13,000,000	25.00
Toplam	52,000,000	100	52,000,000	100

Paylara ilişkin primler / iskontolar

	30.09.2014	31.12.2013
Hisse senedi ihraç primleri	2,092,708	2,092,708
Toplam	2,092,708	2,092,708

Borsa İstanbul Yönetim Kurulu'nun 11 Nisan 2013 tarihli toplantısında alınan karar uyarınca, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket)'nin 52,000,000 TL tutarındaki sermayesini temsil eden paylar Borsa İstanbul Kotasyon Yönetmeliği'nin 15'inci maddesi uyarınca Borsa kotuna alınmış olup, halka arz edilen 13,000,000 TL nominal değerli paylar 24 Nisan 2013 tarihinden itibaren "SRVGY" kodu ile 2.73 TL baz fiyattan Borsa Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamıştır.

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

Şirket'in halka arz edilen 2,000,000 TL nominal değerli payları 2.73 TL fiyatı ile halka arz edilmiş ve toplam 5,460,000 TL özsermaye artışı elde edilmiştir. İlgili artıştan halka arz maliyetleri olan 1,367,292 TL ile 2,000,000 TL nominal bedel düşüldüğünde 2,092,708 TL hisse senedi ihraç prim kazancı kayıtlara alınmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

	30.09.2014	31.12.2013
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(13,842)	1,174
Toplam	(13,842)	1,174

Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

	30.09.2014	31.12.2013
Yabancı para çevrim farkları	4,594	1,394
Toplam	4,594	1,394

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	30.09.2014	31.12.2013
<i>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</i>		
- 2011 yılı karı yedek akçesi	85,625	85,625
- 2012 yılı karı yedek akçesi	3,949,323	3,949,323
- 2013 yılı karı yedek akçesi	174,856	-
Toplam	4,209,804	4,034,948

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 tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

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 dağıtılabilecek kar rakamı bulunurken indirim kalemi olarak dikkate alınması esastır. Bununla birlikte “geçmiş yıl zararı”nda izlenen söz konusu tutarın, varsa dönem karı ve dağıtılmamış geçmiş yıl karı, kalan zarar miktarının ise sırasıyla olağanüstü yedek akçeler, yasal yedek akçeler ve özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan sermaye yedeklerinden mahsup edilmesi mümkün bulunmaktadır.

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar / (zararlar), geçmiş yıllar kar / (zararları) hesabında netleştirilerek gösterilmektedir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar kar / (zararlar) içinde olağanüstü yedekler 75,109,385 TL’dir (31 Aralık 2013: 75,109,385 TL).

Geçmiş yıllar kar / (zararları) detayı aşağıdaki gibidir;

	30.09.2014	31.12.2013
<i>Olağanüstü yedekler</i>		
- 2012 yılı karı olağanüstü yedeği	75,109,385	75,109,385
- 2013 yılı karı olağanüstü yedeği	2,386,270	-
<i>Geçmiş yıl kar / (zararları)</i>	55,252,623	56,717,062
Toplam	132,748,278	131,826,447

Azınlık Payları

	30.09.2014	31.12.2013
Sermayedeki paylar	55,358	33,405
Yabancı para çevrim farkları	2,455	708
Geçmiş yıllar kar / (zararı)	(472,922)	-
Dönem (zararındaki) / karındaki pay	(2,399,151)	(472,922)
Toplam	(2,814,260)	(438,809)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kar Dağıtımı

Sermaye Piyasası Kurulu Kar Payı Tebliğinin 13. maddesi uyarınca hazırlanan "Kar Payı Rehberi", 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazetede yayımlanmış ve 1 Şubat 2014 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Aşağıda, Kar Payı Tebliği ve Kar Payı Rehberinde yer alan düzenleme ve açıklamalar özetlenmiştir.

Kar dağıtımı genel kurul tarafından belirlenecek Kar Payı Dağıtım Politikası çerçevesinde yine genel kurul kararı ile dağıtılacaktır. Ortaklıklar kar dağıtım politikalarını belirlerken, kar dağıtımı yapılıp yapılmayacağını da kararlaştıracaklardır. Bu çerçevede kar dağıtımı prensip olarak ihtiyaridir. SPK şirketlerin niteliklerine göre kar dağıtım politikalarına ilişkin farklı esaslar belirleyebilecektir.

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

- Kar dağıtılıp dağıtılmayacağı,
- Kar payı oranları ve bu oranların uygulanacağı hesap kalemi
- Ödeme yöntemleri ve zamanı
- Kar payının nakit veya bedelsiz pay olarak dağıtılıp dağıtılmayacağı (borsada işlem gören şirketler için)
- Kar payı avansı dağıtılıp dağıtılmayacağı konuları düzenlenmektedir.

Dağıtılacak kar payı tutarının üst sınırı, yasal kayıtlarda yer alan ilgili kar dağıtım kaynaklarının dağıtılabilir tutarı kadardır. Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, kural olarak, eşit şekilde dağıtılır. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Payların iktisap ve ihraç tarihleri dikkate alınmaz. Türk Ticaret Kanuna göre ayrılması gereken yedek akçeler ile ana sözleşme ve kar dağıtım politikasında ortaklar için öngörülen kar payı ayrılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına karar verilemez.

Ana sözleşmede yer alması kaydıyla, imtiyazlı pay veya intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, çalışanlar ve pay sahibi olmayan diğer kişilere kardan pay verilebilir. Ancak pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmeden intifa senedi sahipleri, yönetim kurulu üyeleri, çalışanlar ve diğer kişilere kar payı ödenemez. Tebliğ, prensip olarak, imtiyazlı paylar hariç olmak üzere, sayılan kişilere ödenecek kar payı tutarına ilişkin ana sözleşmede bir belirleme yapılmamışsa, bunlara dağıtılacak tutarın en fazla pay sahiplerine dağıtılan kar payının $\frac{1}{4}$ 'ü kadar olabileceğini öngörmektedir. Pay sahibi dışındaki kişilere kar payı dağıtılacak ise ve taksitle ödeme söz konusu ise, taksit tutarları, pay sahiplerine yapılacak taksit ödemeleri ile orantılı ve aynı esaslara göre ödenir.

Yeni Sermaye Piyasası Kanunu ve dolayısıyla yeni Tebliğ, ortaklıkların bağış yapmasına imkan tanımaktadır. Ancak, bunun esas sözleşmelerde hüküm olması aranmaktadır. Bağışların tutarı genel kurullar tarafından belirlenebilecek olmakla birlikte SPK üst bir sınır getirebilecektir.

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kar dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kar payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kar dağıtım tablosu veya kar payı avansı dağıtım tablosu

kamuya duyurulur. Kar dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur.

2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karara göre;

2013 yılı hesap dönemine ait konsolide finansal tablolarına göre oluşan 2,032,687 TL net dönem karından 174,856 TL'nin genel kanuni yedek akçe olarak ayrılmasına, 936,000 TL'nin ortaklara birinci temettü olarak nakden dağıtılmasına, kalan 921,831 TL'nin olağanüstü yedekler olarak ayrılmasına karar verilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Kira Gelirleri				
Deposite Outlet Center	7,049,840	6,363,664	2,342,362	2,130,334
Çelik Törün İş Merkezi	1,349,466	1,342,191	443,196	436,822
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	750,110	688,602	247,221	236,247
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	817,677	727,992	272,559	242,664
Neckerman Areal	10,432,776	-	3,556,776	-
Diğer satış gelirleri	36,554	3,895	12,127	(3,007)
Brüt satışlar	20,436,423	9,126,344	6,874,241	3,043,060
Satıştan iadeler (-)	(68,947)	(168,116)	(10,651)	(51,442)
Net satışlar	20,367,476	8,958,228	6,863,590	2,991,618
Satışların Maliyeti				
	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Deposite Outlet Center	451,263	995,869	85,177	338,797
Çelik Törün İş Merkezi	127,446	147,938	9,231	4,714
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	32,325	31,510	3,526	9,526
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	31,066	19,355	5,013	15,522
Neckerman Areal	5,610,012	-	1,378,006	-
Diğer	4,701	16,585	4,655	2,376
Toplam	6,256,813	1,211,257	1,485,608	370,935

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA SATIŞ GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Personel gideleri	925,730	306,147	360,682	122,245
Huzur hakkı giderleri	283,583	285,669	100,309	116,289
Vergi ve harç giderleri	1,291,580	63,523	420,209	28,226
Müşavirlik ve denetim giderleri	116,344	97,845	15,151	38,311
Kira giderleri	193,018	38,334	85,794	14,893
Yurtdışı seyahat ve konaklama giderleri	310,459	-	9,251	-
Aidat giderleri	322,985	-	125,290	-
İletişim ve bilgi işlem giderleri	73,093	-	19,991	-
Sigorta giderleri	413,443	-	203,250	-
Şüpheli alacak karşılığı	566,495	905,305	202,621	97,562
Danışmanlık ve proje giderleri	2,461,544	76,595	759,912	14,095
Kıdem tazminatı karşılığı	9,024	14,878	3,050	5,205
Amortisman giderleri	46,199	9,030	24,510	3,384
Mahkeme ve Noter Giderleri	1,620	40,396	1,620	40,396
Diğer giderler	606,367	91,327	412,267	9,847
Toplam	7,621,484	1,929,049	2,743,907	490,453

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Reklam ve tanıtım giderleri	1,698,254	32,582	471,271	19,212
Kira giderleri	2,500	79,722	-	44,436
Personel ücret giderleri	56,352	29,556	8,685	9,234
Diğer giderler	1,511	4,189	-	91
Toplam	1,758,617	146,049	479,956	72,973

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Konusu kalmayan karşılıklar	69,560	681,894	(4,001)	15,184
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirleri	139,709	4,865	50,833	4,479
Reeskont faiz gelirleri	55,912	10,641	20,486	4,797
Diğer gelirler	96,883	288,581	38,608	67,655
Toplam	362,064	985,981	105,926	92,115

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Reeskont faiz giderleri	(39,305)	(26,898)	(16,965)	(3,022)
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı giderleri	(513,138)	(37,696)	(464,033)	-
Diğer giderler	(91,820)	(194,925)	(1,176)	(71,380)
Toplam	(644,263)	(259,519)	(482,174)	(74,402)

NOT 22 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Yatırım faaliyetlerine ilişkin kur farkı geliri	3,436,426	-	-	-
Toplam	3,436,426	-	-	-

Esas faaliyetlerden diğer giderler	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Yatırım faaliyetlerine ilişkin kur farkı gideri	(4,892)	-	(54)	-
Toplam	(4,892)	-	(54)	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL GELİRLER

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Faiz gelirleri	247,977	169,885	66,887	112,403
Kur farkı gelirleri	6,436,378	1,820	59,897	-
İştirakler temettü geliri	-	1,092,173	-	-
Hisse senedi değerlendirme karları	437,099	-	-	-
Toplam	7,121,454	1,263,878	126,784	112,403

NOT 24 - FİNANSAL GİDERLER

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013	01.07.- 30.09.2014	01.07.- 30.09.2013
Kur farkı giderleri	(10,740,986)	(2,079,891)	(812,455)	(849,506)
Kredi faiz giderleri	(4,882,546)	(820,529)	(1,613,717)	(135,478)
Banka komisyon giderleri	(25,818)	(59,499)	(6,698)	(55,975)
Hisse senedi değerlendirme zararları	-	(7,649,224)	-	(1,966,943)
Toplam	(15,649,350)	(10,609,143)	(2,432,870)	(3,007,902)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

NOT 25 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünde olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden % 15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı 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.

Bununla beraber, Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin; bağlı ortaklıklarını konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple, ana ortaklık olan şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığı olması dolayısıyla kurumlar vergisinden istisna olmak ile birlikte, bağlı ortaklığı olan Deko Lojistik ve dolaylı bağlı ortaklığı OSWE bu istisnanın kapsamı dışında kalmaktadır. 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihli mali tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, Deko Lojistik için hesaplanmıştır.

Tam konsolidasyon kapsamındaki şirketlerde oluşan vergi karşılığı olmadığı için vergi karşılığı mutabakatı hesaplanmamıştır.

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	30.09.2014	31.12.2013
Peşin ödenen stopaj	80,539	45,061
Toplam	80,539	45,061

Grup, ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca hazırlanmış finansal tablolarda ve yasal finansal tablolarda farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden ortaya çıkmaktadır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelemiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 20'dir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibariyle hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014		31.12.2013	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
- İndirilebilir mali zarar	8,767,351	2,696,370	1,552,402	380,337
- Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	4,857,843	971,569	322,066	64,413
- Diğer düzeltmelerin etkisi	897	180	-	-
		3,668,119		444,750
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
- Gelir tahakkukları	(5,969,365)	(1,193,874)	-	-
- Kur farkı düzeltmesi	-	-	(147,694)	(29,540)
		(1,193,874)		(29,540)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar			30.09.2014	31.12.2013
Cari dönem vergi gideri			-	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri			2,087,936	411,613
Toplam vergi (gideri) / geliri			2,087,936	411,613

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

01 Ocak – 30 Eylül 2014 ve 2013 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.09.2014	01.01.- 30.09.2013
Dönem karı ana ortaklık payları	3,839,088	(2,946,930)
Adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi - Lot	52,000,000	50,917,127
1 TL nominal bedelli 1 Lot başına kar / (zarar) TL	0.0738	(0.0579)
Hisse başına kazanç	7.38%	-5.79%
	0.0738	(0.0579)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
30 Eylül 2014					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	1,391,342	721,494	2,751,732	4,496,455
- Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1,391,342	721,494	2,751,732	4,496,455
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)	--	2,194,245	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2,194,245)	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--
Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (*)	--	1,303,060	--	1,408,675	9,369,182	1,820
- Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1,303,060	--	1,408,675	9,369,182	1,820
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)	--	2,114,682	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2,114,682)	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--	--
Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

Faiz oranı riski

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, Şirket’in finansal yükümlülükleri, Şirket’i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket’in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riski

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

Şirket’in 30 Eylül 2014 tarihi itibariyle, likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

30 Eylül 2014	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					
Finansal borçlar	154,634,055	154,140,425	-	154,140,425	-
Finansal kiralama yükümlülükleri		-	-	-	-
Ticari borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	72,775	72,775	72,775	-	-
<i>Diğer taraf</i>	1,826,187	1,842,626	403	1,842,223	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	52,860	52,860	52,860	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	1,388,637	1,388,637	-	1,388,637	-
<i>Diğer taraf</i>	1,489,107	1,489,107	106,660	261,991	1,120,456
Ertelemiş gelirler	179,343	179,343	-	179,343	-
Borç karşılıkları	64,117	64,117	-	22,845	41,272
	159,707,081	159,229,890	232,698	157,835,464	1,161,728

Şirket’in 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31 Aralık 2013	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					
Finansal borçlar	158,693,389	162,190,599	2,596,009	156,179,710	3,414,880
Ticari borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	213,419	213,419	213,419	-	-
<i>Diğer taraf</i>	556,838	562,106	56,912	505,194	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	49,720	49,720	49,720	-	-
Diğer Borçlar					
<i>İlişkili taraf</i>	6,978	6,978	-	6,978	-
<i>Diğer taraf</i>	1,815,747	1,815,747	189,595	1,378,466	247,686
Ertelemiş gelirler	151,235	151,235	-	151,235	-
Borç karşılıkları	369,034	369,034	321,873	31,305	15,856
	161,856,360	165,358,838	3,427,528	158,252,888	3,678,422

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE 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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar / zarar tablosuna yansıtılmıştır. Şirketin parasal döviz yükümlülükleri ve parasal döviz alacaklarını aşmakta; kurların yükselmesi durumunda, Şirket yabancı para riskine maruz kalmaktadır.

Şirket’in 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014			31 Aralık 2013		
	TL karşılığı	USD	EUR	TL karşılığı	USD	EUR
Parasal finansal varlıklar	1,262,670	537,317	13,204	2,211,823	1,730	751,960
Toplam Varlıklar	1,262,670	537,317	13,204	2,211,823	1,730	751,960
Finansal yükümlülükler	149,759,374	2,755,466	49,623,000	154,956,012	4,603,557	49,423,000
Kısa vadeli yükümlülükler	149,759,374	2,755,466	49,623,000	154,956,012	4,603,557	49,423,000
Finansal yükümlülükler	-	-	-	3,380,462	1,583,874	-
Diğer borçlar	81,699	35,850	-	-	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler	81,699	35,850	-	3,380,462	1,583,874	-
Toplam yükümlülükler	149,841,073	2,791,316	49,623,000	158,336,474	6,187,431	49,423,000
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(148,578,403)	(2,253,999)	(49,609,796)	(156,124,651)	(6,185,701)	(48,671,040)

Kur riskine duyarlılık analizi

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle TL’nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında % 10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

30 Eylül 2014	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(513,664)	513,664
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(513,664)	513,664
4-EUR Doları net varlık / yükümlülüğü	(14,344,176)	14,344,176
6-EUR Doları Net etki (4+5)	(14,344,176)	14,344,176
TOPLAM (3+6)	(14,857,840)	14,857,840

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

31 Aralık 2013	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1,327,866)	1,327,866
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(1,327,866)	1,327,866
4-EUR Doları net varlık / yükümlülüğü	(14,292,251)	14,292,251
6-EUR Doları Net etki (4+5)	(14,292,251)	14,292,251
TOPLAM (3+6)	(15,620,117)	15,620,117

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

Sermaye riski yönetimi

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

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

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	30.09.2014	31.12.2013
Toplam borçlar	161,451,290	161,885,900
Eksi: Hazır değerler	(4,526,372)	(9,382,543)
Net borç	156,924,918	152,503,357
Toplam öz sermaye	192,066,370	191,550,549
Toplam sermaye	348,991,288	344,053,906
Net borç / toplam sermaye oranı	45%	44%

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

	30.09.2014	31.12.2013
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	4,526,372	9,382,543
Ticari alacaklar	1,391,342	1,303,060
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	154,634,055	158,693,389
Ticari borçlar	1,898,962	770,257

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

NOT 29 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket’in İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapunun 4 pafta 110 notlu parselinde kayıtlı toplam 6,320 m2 alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı ile 22.03.2013 tarihinde bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme ile Sinpaş Yapı arsa üzerinde inşa edilecek ve toplam 22,000 m2 inşaat alanına sahip olacak binanın 1/2 hissesini inşa ve ikmal edilmiş olarak KDV hariç 21.000.000 TL bedelle Şirketimize satmayı vaad etmiştir. Söz konusu proje ile ilgili olarak Kağıthane Belediyesi’nden avans proje oluru alınmış olup, yapı ruhsatının alınması için gerekli süreç devam etmektedir.

17 Ekim 2014 tarihinde Deposite Sosyal Tesisi tapuda Servet GYO A.Ş. adına tescil edilerek 10,123,000 TL değerle şirket aktifine kaydedilmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		30 Eylül 2014	31 Aralık 2013	
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	22,286,268	24,735,329	
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	181,830,064	180,804,666	
C	C İştirakler	78,500	33,500	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	Diğer varlıklar	1,840,583	1,324,068	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	206,035,415	206,897,563	
E	Finansal borçlar	6,296,270	13,240,684	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	40,000	5,973	
I	Özkaynaklar	197,964,580	192,506,934	
	Diğer kaynaklar	1,734,565	1,143,972	
D	Toplam kaynaklar	206,035,415	206,897,563	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		30 Eylül 2014	31 Aralık 2013	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	3,928,130	6,814,290	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	-	-	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
		Sınırlı Denetim'den Geçmemiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Asgari / Azami Oran
	Portföy Sınırlamaları	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013	
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)	88%	87%	>% 50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	11%	12%	<% 50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	0%	<% 49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<% 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<% 10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	3%	7%	<% 500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	2%	3%	<% 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.