

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

---

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**1 OCAK - 31 MART 2012 HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

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

---

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

**İÇİNDEKİLER**

**BİLANÇO**

**KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

**NAKİT AKIM TABLOSU**

**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ			
		<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
<b>BİLANÇOLAR</b>	<b>Dipnot</b>	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Referansları</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>111.442.489</b>	<b>88.409.443</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	325.276	795.235
<b>Ticari alacaklar</b>		<b>39.999.150</b>	<b>35.751.025</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,23	-	28.108
- Diğer ticari alacaklar	5	39.999.150	35.722.917
<b>Diğer alacaklar</b>		<b>8.936.436</b>	<b>48.737</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6,23	8.912.248	-
- Diğer ticari alacaklar	6	24.188	48.737
Stoklar	9	40.399.888	21.050.526
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		<b>21.781.739</b>	<b>30.763.920</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13,23	8.713.067	8.474.454
- Diğer dönen varlıklar	13	13.068.672	22.289.466
<b>Duran varlıklar</b>		<b>686.036.437</b>	<b>667.914.738</b>
Ticari alacaklar	5	60.594.303	53.221.236
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	7	453.838.948	443.434.259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	171.581.590	171.208.470
Maddi duran varlıklar	10	21.596	50.773
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>797.478.926</b>	<b>756.324.181</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>248.420.784</b>	<b>258.912.850</b>
Finansal borçlar	4	50.762.792	69.498.071
<b>Ticari borçlar</b>		<b>5.765.512</b>	<b>3.369.802</b>
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	5,23	5.715.272	2.900.952
- Diğer ticari borçlar	5	50.240	468.850
<b>Diğer borçlar</b>		<b>191.794.068</b>	<b>185.926.664</b>
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	6,23	70.444	124.555
- Avanslar	6	191.560.139	185.765.632
- Diğer borçlar	6	163.485	36.477
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	12	72.950	74.767
<b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>25.462</b>	<b>43.546</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>97.248.349</b>	<b>104.894.189</b>
Finansal borçlar	4	97.114.667	104.750.821
Diğer borçlar	6	127.414	135.618
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	12	6.268	7.750
<b>Özkaynaklar</b>		<b>451.809.793</b>	<b>392.517.142</b>
Ödenmiş sermaye	14	304.148.493	304.148.493
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	14	(246.948.493)	(246.948.493)
Geçmiş yıl karları/(zararları)	14	335.317.142	341.156.820
Net dönem (zararı)/karı	14	59.292.651	(5.839.678)
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>797.478.926</b>	<b>756.324.181</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

<b>KAPSAMLI GELİR TABLOLARI</b>	<b>Dipnot Referansları</b>	<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>	<i>İnceleme'den Geçmemiş</i>
		<b>01.01.-31.03.2012</b>	<b>01.01.-31.03.2011</b>
Satış gelirleri	16	42.800.895	2.690.928
Satışların maliyeti	16	(2.867.715)	(364.938)
<b>Brüt kar</b>		<b>39.933.180</b>	<b>2.325.990</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(244.086)	(126.809)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1.135.093)	(136.121)
Diğer faaliyet gelirleri	18	346.033	13.799
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(34.592)	(74.495)
<b>Faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>38.865.442</b>	<b>2.002.364</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardaki kar/zarar payları	7	10.404.689	-
Finansal gelirler	20	11.204.119	84.840
Finansal giderler (-)	21	(1.181.599)	(1.161.949)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi</b>		<b>59.292.651</b>	<b>925.255</b>
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	22	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>59.292.651</b>	<b>925.255</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>59.292.651</b>	<b>925.255</b>
Hisse başına (kayıp)/kazanç	15	<b>0,1949</b>	<b>0,0170</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

	<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı</b>	<b>Geçmiş yıllar karları / (zararları)</b>	<b>Net dönem karı / (zararı)</b>	<b>Özkaynak toplamı</b>
1 Ocak 2011	<b>55.000.000</b>		<b>(4.841.235)</b>	<b>23.639.238</b>	<b>73.798.003</b>
Transferler	-	-	23.639.238	(23.639.238)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	925.255	925.255
<b>31 Mart 2011</b>	<b>55.000.000</b>	-	<b>18.798.003</b>	<b>925.255</b>	<b>74.723.258</b>
1 Ocak 2012	<b>304.148.493</b>	<b>(246.948.493)</b>	<b>341.156.820</b>	<b>(5.839.678)</b>	<b>392.517.142</b>
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı (Not 1,14)	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	(5.839.678)	5.839.678	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	59.292.651	59.292.651
<b>31 Mart 2012</b>	<b>304.148.493</b>	<b>(246.948.493)</b>	<b>335.317.142</b>	<b>59.292.651</b>	<b>451.809.793</b>

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

		<i>İnceleme'den</i>	<i>İnceleme'den</i>
		<i>Geçmemiş</i>	<i>Geçmemiş</i>
	<b>Dipnot</b>	<b>01.01.-</b>	<b>01.01.-</b>
<b>NAKİT AKIM TABLOSU</b>	<b>Referansları</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.03.2011</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Net Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>59.292.651</b>	<b>925.255</b>
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	10-17	2.222	578
Kıdem tazminatı karşılığı	12-17	(1.482)	701
Finansal borç faiz tahakkukları	4-21	212.304	210.801
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	8-18	-	59.770
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki değişim	7	(10.404.689)	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	6-17	291.571	-
Reeskont gelirleri/(giderleri), net	5-20-21	(35.756)	6.840
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi</b>		<b>49.356.821</b>	<b>1.203.945</b>
Ticari alacaklardaki değişim	5	(11.958.623)	(651.798)
Diğer alacaklardaki değişim	6	(8.887.699)	289.843
Diğer dönen varlıklardaki değişim	6	8.982.181	6.806
Stoklardaki değişim	9	(19.349.362)	-
Ticari borçlardaki değişim	5	2.477.326	(82.814)
Diğer borçlardaki değişim	6	5.859.200	420.364
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	13	(19.901)	137.928
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>26.459.943</b>	<b>1.324.274</b>
<b>Yatırım faaliyetleri</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	8	(373.120)	(59.770)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	10	26.955	(3.071)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(346.165)</b>	<b>(62.841)</b>
<b>Finansal faaliyetler</b>			
Finansal borçlardaki değişim	4	(26.583.737)	(1.455.942)
<b>Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(26.583.737)</b>	<b>(1.455.942)</b>
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	3	(469.959)	(194.509)
<b>Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>795.235</b>	<b>391.146</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>325.276</b>	<b>196.637</b>

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

---

**NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

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

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

31 Mart 2012 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 8 (31 Aralık 2011: 9)’dir.

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

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

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

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

Şirket’in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 52,18’ine sahip olan Avni Çelik’tir.

Şirket’in, İstanbul / Türkiye’de %100 oranında sahip olduğu Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %40 oranında sahip olduğu Çelik&Yenal İş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, %57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi ve %60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi bulunmaktadır. Şirket’in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

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

---

*Deposite Outlet Center*

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008’de faaliyete geçmiştir. Deposite Outlet Center alışveriş merkezinde; 97.955 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63.834 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan bulunmaktadır. Şirket, bu alışveriş merkezinin % 100’üne sahiptir.

*Çelik&Yenal İş Merkezi*

Çelik&Yenal İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup; 26.596 m<sup>2</sup> kapalı alan içerisinde 24 bağımsız bölümden oluşmaktadır. İş merkezinin kiralanabilir alanı 24.820 m<sup>2</sup>’dir. Şirket, bu iş merkezinin % 40’ına sahiptir.

*Çelik Tüzün Lojistik Merkezi*

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul ili Sancaktepe ilçesi Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik &Tüzün Lojistik Merkezi’nin brüt alanı bodrum katta 4.930 m<sup>2</sup> ve zeminde 3.500 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 8.430 m<sup>2</sup>’dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin % 76’sına sahiptir.

*Çelik&Özer İş Merkezi*

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi’nin bina içi işyeri ünite sayısı 12’dir. Bina içi alanı 7.282 m<sup>2</sup>, ortak mahal alanı 13.642 m<sup>2</sup> olmak üzere yapının toplam alanı 20.924 m<sup>2</sup>’dir. İş Merkezi’nin toplam kiralanabilir alanı 15.619 m<sup>2</sup>’dir. Şirket, bu iş merkezinin % 57’sine sahiptir.

*Çelik&Törün İş Merkezi*

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 28.823 m<sup>2</sup>’dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin % 60’ına sahiptir.

31 Mart 2011 tarihinde sona eren yıla ait hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından **12 Haziran 2012** tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul onaylanan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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

### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

#### **Uygulanan Muhasebe standartları**

SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (“UMS/UFRS”)’na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.



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

---

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

Şirket, finansal tablolarını SPK’nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS’nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları’na uygun olarak hazırlamaktadır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından yayınlanan duyuruları ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

### **Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

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

### **Netleştirme / mahsup**

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

### **İşletmenin sürekliliği**

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

## **2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar**

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

### **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

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

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

---

**2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ndaki değişiklikler ve yorumlar**

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

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

-UFRYK 19, “Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi”, 1 Temmuz 2010 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yorum, borçlu ve alacaklının bir finansal borcun koşullarını yeniden belirledikleri ve sonucunda ilgili borcun kısmen veya tamamen, borçlunun alacaklıya ihraç edeceği özkaynağa dayalı finansal araçlarla ödenmesine karar verdikleri durumların nasıl muhasebeleştirileceğine açıklık getirmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

#### **2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

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

##### **İlişkili taraflar**

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

##### **Dövizli işlemler**

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

##### **Finansal yatırımlar**

###### **Sınıflandırma**

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

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

###### **Muhasebeleştirme ve Ölçümleme**

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

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

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

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

---

**Ticari alacaklar ve borçlar**

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

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

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

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

**Avanslar**

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

**Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

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

---

**2.4. Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla 2.805,04 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011: 2,731.85 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 01 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan 2.805,04 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (Not 12).

**Finansal borçlar**

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

**Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler**

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

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

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

---

### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeri. 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 gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır (Not 9).

### **Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar**

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman tabii tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktive girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortisman tabii tutulmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortisman 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 10).

### **Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

---

### **Borçlanma maliyetleri**

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

### **Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması**

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

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

### **Hasılat**

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

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

#### *Gayrimenkulün satışı*

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

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

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

### **Faiz gelir ve gideri**

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

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



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

**Ödenmiş sermaye**

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

**Hisse başına kazanç**

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

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

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

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

**2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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

a) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

		<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi	i	7,433,180	7,433,180
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	ii	13,425,290	13,425,290
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	iii	20,640,000	20,640,000
Deposit Outlet Center A5-A6 Blokları	iv	121,000,000	121,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	v	8,710,000	8,710,000
		<b>171,208,470</b>	<b>171,208,470</b>

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

31 Aralık 2011	Ekspertiz raporu tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı (*)	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m <sup>2</sup> değeri TL
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi	30.12.2011	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1,900
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	30.12.2011	Gelir yöntemi	-	-	-	-
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	30.12.2011	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1,150
		Maliyet yöntemi	-	-	-	-
		Gelir yöntemi	% 13	% 9	% 10	-
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları	30.12.2011	Gelir yöntemi	-	-	% 7.50	-
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	30.12.2011	Emsal karşılaştırma	-	-	-	1,450
		Gelir yöntemi	-	-	% 8	-
		Maliyet yöntemi	-	-	-	-

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011\_300\_06\_01 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 7.433.180 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 7,433,643 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8). Çelik & Yenal İş Merkezi'nin 7,433,180 TL tutarındaki kayıtlı değeri, Organize Sanayi Bölgesi'nden yasal süre içerisinde yapı kullanım ruhsatı alınmamasından ötürü Şirket portföyünde boş arsa olarak sınıflandırılmıştır. Arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler sonuçlandırılmadığından, Şirket söz konusu gayrimenkülü Halka Arz işlemlerinden önce portföyünden çıkartacaktır.

ii. Şirket, 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3.799 m2 olan arsa üzerinde 20.924 m<sup>2</sup>'lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011\_300\_06\_02 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 13,425,290 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 13,425,290 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

iii. Şirket, 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9.957,02 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28.824 m2 kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011\_300\_06\_03 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 20,640,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 20,640,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

iv. Şirket, 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28.418,08 m<sup>2</sup>'lik arsa üzerinde yer alan ve 97.954 m2 kapalı alana sahip Deposite Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**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 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011\_300\_06\_04 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 121,000,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 121,000,000 TL).

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

Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’ye hazırlatılan 30 Aralık 2011 tarihli ve 2011\_300\_06\_05 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 8,710,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2011: 8,710,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 8).

## **2.6 Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

## **NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Kasa	17,746	22,527
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	307,530	763,897
- Diğer (*)	-	8,811
<b>Toplam</b>	<b>325,276</b>	<b>795,235</b>

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

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

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

**NOT 4 - FİNANSAL BORÇLAR**

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

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli krediler	-	36,969,227
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	50,762,792	32,528,844
<b>Toplam</b>	<b>50,572,792</b>	<b>69,498,071</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli banka kredileri	97,114,667	104,750,821
<b>Toplam</b>	<b>97,114,667</b>	<b>104,750,821</b>

31 Mart 2012 tarihi itibarıyla ABD Doları kredileri için etkin faiz oranı % 3.12 - % 14.82 arasında değişkenlik göstermektedir. (2011 : % 0.61 - % 4.92).

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center’ı 124,103,000 TL (70,000,000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası’na ipotek ettirmiştir. Ayrıca, krediler için ortakların şahsi kefaleti bulunmaktadır.

31 Mart 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	50,762,792	69,498,071
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	56,520,754	55,587,792
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	37,487,111	37,741,149
3 - 4 yıl içerisinde ödenecekler	3,106,802	11,421,880
	<b>147,877,459</b>	<b>174,248,892</b>

31 Mart 2012	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	TL	477,107	1.0000	477,107
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	28,363,520	1.7729	50,285,686
Uzun vadeli banka kredileri	USD	54,777,295	1.7729	97,114,666
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>147,877,459</b>

31 Aralık 2011	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Kısa vadeli banka kredileri	TL	787,705	1.0000	787,705
Kısa vadeli banka kredileri	USD	19,154,811	1.8889	36,181,522
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	17,221,052	1.8889	32,528,844
Uzun vadeli banka kredileri	USD	55,455,991	1.8889	104,750,821
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>174,248,892</b>

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

**NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Ticari alacaklar	1,819,767	1,877,485
İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Not 23)	-	28,108
Alacak senetleri	39,235,526	34,911,406
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1,017,203)	(1,057,382)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(38,940)	(8,592)
<b>Toplam</b>	<b>39,999,150</b>	<b>35,751,025</b>

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı % 12.00'dır.

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

**Uzun vadeli ticari alacaklar**

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Alacak senetleri	60,594,303	53,221,236
<b>Toplam</b>	<b>60,594,303</b>	<b>53,221,236</b>

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
0 – 6 ay arası vadeli	17,307,862	19,462,980
6 – 12 ay arası vadeli	21,927,664	15,448,426
1 – 2 yıl arası vadeli	39,081,057	31,907,972
2 – 3 yıl arası vadeli	12,324,496	9,393,339
3 – 4 yıl arası vadeli	5,769,085	4,786,234
4 + yıl vadeli	3,419,665	7,133,691
<b>Alacak senetleri</b>	<b>99,829,829</b>	<b>88,132,642</b>

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Dönem başı bakiye	1,057,382	691,122
Konusu kalmayan karşılıklar	(331,750)	(126,573)
Dönem içi ayrılan karşılıklar	291,571	492,833
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>1,017,203</b>	<b>1,057,382</b>

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
İlişkili kişi ve kuruluşlara ticari borçlar (Not 23)	5,715,272	2,903,264
Diğer kuruluşlara ticari borçlar	123,264	468,850
Eksi: Tahakkuk etmiş finansman gideri	(73,024)	(2,312)
<b>Toplam</b>	<b>5,765,512</b>	<b>3,369,802</b>

**NOT 6 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Diğer çeşitli alacaklar	24,188	48,737
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 23)	8,912,248	-
<b>Toplam</b>	<b>8,936,436</b>	<b>48,737</b>

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Alınan avanslar (*)	191,556,170	146,224,562
İlişkili şirketlere borçlar (Not 23)	70,444	124,555
Ödenecek vergi ve harçlar	142,572	25,122
Ödenecek SSK primleri	20,913	11,355
Diğer çeşitli borçlar	3,969	39,541,070
<b>Toplam</b>	<b>191,794,068</b>	<b>185,926,664</b>

(\*) Alınan avanslar İş Modern projesi ile ilgili olarak, "Satış vaadi sözleşmeleri" karşılığında alınmış olan avansları temsil etmektedir.

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

**Uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Alınan depozito ve teminatlar	127,414	135,618
<b>Toplam</b>	<b>127,414</b>	<b>135,618</b>

**NOT 7 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

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

	<b>31 Mart 2012</b>		<b>31 Aralık 2011</b>	
	%	TL	%	TL
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş GYO"	42.21	453,838,948	42.21	443,434,259

**31 Mart 2012**

	<b>Varlıklar</b>	<b>Yükümlülükler</b>	<b>Satış gelirleri</b>	<b>Net dönem karı</b>
--	------------------	----------------------	------------------------	-----------------------

Sinpaş GYO	1,991,576,938	916,383,979	126,236,534	22,192,161
------------	---------------	-------------	-------------	------------

**31 Aralık 2011**

	<b>Varlıklar</b>	<b>Yükümlülükler</b>	<b>Satış gelirleri</b>	<b>Net dönem karı</b>
--	------------------	----------------------	------------------------	-----------------------

Sinpaş GYO	1,993,516,410	942,973,272	655,372,231	140,010,918
------------	---------------	-------------	-------------	-------------

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Dönem başı	443,434,259	433,266,947
İştiraklerden gelir ve giderler, (net)	10,404,689	10,167,312
<b>Toplam</b>	<b>453,838,948</b>	<b>443,434,259</b>

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

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

**NOT 8 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

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

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

31 Mart 2012							Makul
	Ekspertiz	Kayıtlara	Makul	Sahiplik	Geçmiş	Cari	değerin
	rapor tarihi	alındığı ilk	değer	oram	dönem	dönem	şirkete ait
		değeri			etkisi	etkisi (*)	kısım
Deposite Outlet Center	06.12.2011	99,440,746	121,000,000	100%	21,559,254	373,120	121,373,120
Çelik & Yenal İş Merkezi(**)	05.12.2011	7,644,656	18,582,950	40%	211,476	-	7,433,180
Çelik & Özer İş Merkezi	06.12.2011	10,632,538	23,572,786	57%	(4,540,803)	-	13,425,290
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	06.12.2011	4,169,197	11,460,000	76%	(2,795,312)	-	8,710,000
Çelik & Törün İş Merkezi	06.12.2011	18,405,391	34,400,000	60%	(2,234,609)	-	20,640,000
		<b>140,292,528</b>	<b>209,015,736</b>		<b>12,200,006</b>	<b>373,120</b>	<b>171,581,590</b>

31 Aralık 2011							Makul
	Ekspertiz	Kayıtlara	Makul	Sahiplik	Geçmiş	Cari	değerin
	rapor tarihi	alındığı ilk	değer	oram	dönem	dönem	şirkete ait
		değeri			etkisi	etkisi	kısım
Deposite Outlet Center	06.12.2011	99,440,746	121,000,000	100%	10,781,254	10,778,000	121,000,000
Çelik & Yenal İş Merkezi(**)	05.12.2011	7,644,656	18,582,950	40%	(544,656)	333,180	7,433,180
Çelik & Özer İş Merkezi	06.12.2011	10,632,538	23,572,786	57%	2,324,462	468,290	13,425,290
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	06.12.2011	4,169,197	11,460,000	76%	4,170,803	370,000	8,710,000
Çelik & Törün İş Merkezi	06.12.2011	18,405,391	34,400,000	60%	1,742,609	492,000	20,640,000
		<b>140,292,528</b>	<b>209,015,736</b>		<b>18,474,472</b>	<b>12,441,470</b>	<b>171,208,470</b>

(\*) Cari dönem içerisinde 373,120 TL yatırım amaçlı gayrimenkullere ilave ek harcamalar yapılmış olup, ara dönemde makul değer ölçümü yapılmadığı için 2011 yıl sonunda yapılan makul değer üzerine eklenmiştir. Dönem sonunda tekrardan ölçülecektir.

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

**NOT 9 - STOKLAR**

31 Mart 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla stoklar detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2012	31 Aralık 2011
Tamamlanmamış iş yerleri - İş Modern Projesi	40,399,888	18,449,888
Arsa	-	2,600,638
Diğer	-	-
<b>Toplam</b>	<b>40,399,888</b>	<b>21,050,526</b>

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



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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Yapımek Yapı Mekanik ve Otomasyon Endüstrisi Tic. A.Ş.	19,350,000	19,350,000
Seranit Granit Seramik Sanayi ve Tic. A.Ş. ("Seranit")	18,450,000	18,450,000
Prodek Mekan Tas. Proje Dek. Ürünleri San. ve Tic. A.Ş.	10,500,000	10,500,000
Üçöğün Hazır Yemek ve Ziyafet A.Ş. ("Üçöğün")	10,400,000	10,400,000
Mikron-s Mikronize Mineral Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	9,250,000	9,250,000
Çelik - Çelik Yapısal çelik Endüstrisi Tic. A.Ş.	7,450,000	7,450,000
Doğal Endüstriyel Mineraller ve Uluslararası Nakliyat Tic. A.Ş.	2,600,000	2,600,000
<b>Toplam</b>	<b>78,000,000</b>	<b>78,000,000</b>

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

**NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Mart 2012 tarihleri itibariyle, maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2012</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Mart 2012</b>
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	31,592	1,978	-	33,570
Taşıtlar	31,000	-	(31,000)	-
	<b>62,592</b>	<b>1,978</b>	<b>(31,000)</b>	<b>33,570</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	10,269	1,705	-	11,974
Taşıtlar	1,550	517	(2,067)	-
	<b>11,819</b>	<b>2,222</b>	<b>(2,067)</b>	<b>11,974</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>50,773</b>			<b>21,596</b>

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2011</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	24,023	7,571	-	31,594
Taşıtlar	-	31,000	-	31,000
	<b>24,023</b>	<b>38,571</b>	<b>-</b>	<b>62,594</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	2,449	7,822	-	10,271
Taşıtlar	-	1,550	-	1,550
	<b>2,449</b>	<b>9,372</b>	<b>-</b>	<b>11,821</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>21,574</b>			<b>50,773</b>

31 Mart 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 2,222 TL ve 9,372 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

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

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

**NOT 11 - TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Verilen ipotekler (*)	132,223,000	132,223,000
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	1,429,385	1,429,385
Teminat mektupları (Müşterilerden Alınan)	47,000	47,000
<b>Toplam</b>	<b>133,699,385</b>	<b>133,699,385</b>

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	12,500,000	12,500,000
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	68,750,000	68,750,000
<b>Toplam</b>	<b>81,250,000</b>	<b>81,250,000</b>

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

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

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

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Mart 2012		Toplam TL
	Orijinal Para Birimi		
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	124,103,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>70,000,000</b>	<b>-</b>	<b>124,103,000</b>

(\*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 214,103,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

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

31 Mart 2012 tarihi itibarıyla Şirket kiracılarından 47,000 TL tutarında teminat mektubu ve 1,429,385 TL tutarında teminat senedi almıştır.

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

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2011		Toplam TL
	Orijinal Para Birimi		
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	132,223,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>70,000,000</b>	<b>-</b>	<b>132,223,000</b>

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

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

**NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. 31 Mart 2012 tarihi itibarıyla, Şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü 6,268 TL ve aynı dönem itibarıyla tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 72,950 TL (31 Aralık 2011: Kıdem tazminatı tutarı 7,750 TL ve tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 74,767 TL)'dir.

**NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Verilen avanslar (*)	21,725,915	27,329,675
Devreden KDV (**)	-	3,355,314
Gelecek aylara ait giderler	50,917	70,794
Diğer dönen varlıklar	4,907	8,137
<b>Toplam</b>	<b>21,781,739</b>	<b>30,763,920</b>

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

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Gelir tahakkukları	-	-
Gelecek aylara ait gelirler	25,462	43,546
<b>Toplam</b>	<b>25,462</b>	<b>43,546</b>

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

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

**NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR**

**Ödenmiş sermaye**

31 Mart 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 304,148,493 adet hisseden oluşmaktadır.

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

Toplam	31 Mart 2012		31 Aralık 2011	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	158,700,553	52.18	158,700,553	52.18
Ayşe Sibel Çelik	49,599,238	16.31	49,599,238	16.31
Berrin Çelik Ercivelek	23,253,822	7.65	23,253,822	7.65
Sinpaş Yapı	19,534,609	6.42	19,534,609	6.42
Ömer Faruk Çelik	14,903,167	4.90	14,903,167	4.90
Ahmet Çelik	14,303,167	4.70	14,303,167	4.70
Şenay Çelik	12,226,967	4.02	12,226,967	4.02
Nuran Çelik	11,626,967	3.82	11,626,967	3.82
Mehmet Haluk Öztürk	1	<0,01	1	<0,01
Akif Güle	1	<0,01	1	<0,01
Kerem Aklin	1	<0,01	1	<0,01
<b>Toplam</b>	<b>304,148,493</b>	<b>100.00</b>	<b>304,148,493</b>	<b>100.00</b>

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

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

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

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

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**31 MART 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**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 dağıtılabılırler.

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.

Dipnot 1'de bahsi geçen birleşme işleminde 5 Eylül 2011 tarihli bilirkişi raporu ve ayrıca 8 Ağustos 2011 tarihli Uzman Kuruluş Raporu esas alınmış olup; söz konusu işlem, sırasıyla %18,083 ve 113,249 tutarındaki birleşme ve değiştirme oranları esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Birleşme işlemi nedeniyle, Şirket'in çıkarılmış sermayesi 55.000.000 TL'den 249,148,493 TL tutarında artırılarak 304,148,403 TL'ye yükselmiştir.

Söz konusu birleşme çerçevesinde, 31 Aralık 2011 tarihli özkaynak hareket tablosunda, Şirket'in geçmiş yıl karı, Dogu İstanbul GYO'nun geçmiş yıl karı olan ve büyük bir bölümünü söz konusu Şirketin özkaynak yöntemi ile konsolide ettiği Sinpaş GYO'nun hisse değerindeki artışın oluşturduğu 322,358,817 TL tutarında artış göstermiştir.

**Birleşme yedekleri**

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

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

**NOT 15 - HİSSE BAŞINA KAZANÇ**

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

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

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Net dönem (zararı) / karı	59,292,651	(5,839,678)
Nominal hisse sayısı	304,148,493	141,094,438
<b>Toplam</b>	<b>0.1949</b>	<b>(0.0414)</b>

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

**NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
<b>Satışlar</b>		
<b>Arsa Satışları</b>	39,543,342	-
<b>Kira Gelirleri</b>		
Deposite Outlet Center	2,003,387	1,688,415
Çelik Törün İş Merkezi	454,855	401,600
Çelik&Yenal İş Merkezi	304,216	266,306
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	279,619	275,856
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	217,890	126,888
<b>Brüt satışlar</b>	<b>42,803,309</b>	<b>2,759,065</b>
Satıştan iadeler (-)	(2,414)	(68,137)
<b>Net satışlar</b>	<b>42,800,895</b>	<b>2,690,928</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>		
Arsaların Maliyeti	(2,600,638)	-
Deposite Outlet Center	(185,471)	(298,507)
Çelik&Yenal İş Merkezi	(68,413)	(54,635)
Çelik Törün İş Merkezi	(6,489)	(5,746)
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	(3,787)	(2,914)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	(2,917)	(3,136)
<b>Toplam</b>	<b>(2,867,715)</b>	<b>(364,938)</b>

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

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
<b>Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri:</b>		
Personel ücret giderleri	107,381	123,302
Danışmanlık giderleri	71,830	-
Mahkeme ve noter giderleri	58,579	-
Diğer giderler	6,296	3,507
<b>Toplam</b>	<b>244,086</b>	<b>126,809</b>



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

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
<b>Genel yönetim giderleri:</b>		
Personel giderleri	47,189	41,756
Huzur hakkı giderleri	88,939	57,521
Vergi ve harç giderleri	654,070	498
Müşavirlik ve denetim giderleri	15,250	13,700
Kira giderleri	11,400	7,833
Personel izin karşılığı	-	-
Şüpheli alacak karşılığı	291,571	-
Kıdem tazminatı karşılığı	(1,482)	-
Amortisman giderleri	2,222	1,999
Diğer giderler	25,934	12,814
<b>Toplam</b>	<b>1,135,093</b>	<b>136,121</b>

**NOT 18 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER**

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	308,386	-
Diğer gelirler	37,647	13,799
<b>Toplam</b>	<b>346,033</b>	<b>13,799</b>

**NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GİDERLER**

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
Sabit kıymet satış zararları	(3,510)	-
Diğer gelirler	(31,082)	(74,495)
<b>Toplam</b>	<b>(34,592)</b>	<b>(74,495)</b>

**NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER**

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
Kur farkı gelirleri	11,122,503	-
Reeskont faiz gelirleri	81,616	-
Diğer gelirler	-	84,840
<b>Toplam</b>	<b>11,204,119</b>	<b>84,840</b>

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

**NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER**

	<b>01.01.- 31.03.2012</b>	<b>01.01.- 31.03.2011</b>
Kur farkı giderleri	(54,108)	(173,179)
Kredi faiz giderleri	(1,081,631)	(977,412)
Reeskont faiz giderleri	(45,860)	(11,358)
<b>Toplam</b>	<b>(1,181,599)</b>	<b>(1,161,949)</b>

**NOT 22 - VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ**

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

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

**NOT 23 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

**a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:**

**İlişkili taraflardan ticari alacaklar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Sinpaş Yatırım ve İşl.Tic.A.Ş	-	28,108
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>28,108</b>

**İlişkili taraflardan diğer alacaklar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	5,620,575	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	3,290,772	-
Personelden Alacaklar	900	-
<b>Toplam</b>	<b>8,912,248</b>	<b>-</b>

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

**İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	4,960,667	4,836,466
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	3,752,400	3,637,988
<b>Toplam</b>	<b>8,713,067</b>	<b>8,474,454</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Mikrons Mikronize Mineral End. Tic. A.Ş.	3,292,200	-
Avni Çelik (**)	1,784,090	1,900,822
Ömer Faruk Çelik (**)	522,872	557,083
Seranit	-	321,652
Ahmet Çelik (**)	116,110	123,707
<b>Toplam</b>	<b>5,715,272</b>	<b>2,903,264</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Çelik & Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	15,002	65,021
Sinpaş Yapı	50,069	41,385
Üçöğün	-	12,776
Ahmet Çelik	5,373	5,373
<b>Toplam</b>	<b>70,444</b>	<b>124,555</b>

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

**İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar**

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Mart 2011</b>
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	31,545	-
Sinpaş GYO A.Ş.	39,543,343	-
<b>Toplam</b>	<b>39,574,888</b>	<b>-</b>

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

**İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar**

	31 Mart 2012	31 Mart 2011
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. (*)	443,075	-
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	9,525	-
Üçöğün	56,329	-
Mikrons Mikronize (**)	19,350,000	-
Doğal Endüstriyel (**)	2,600,000	-
<b>Toplam</b>	<b>22,458,929</b>	<b>-</b>

(\*) 277,395 TL’lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul ile ilgilidir.

(\*\*) Stok alımları ile ilgilidir.

**NOT 24 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Kredi riski**

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

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
<b>31 Mart 2012</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	39,999,150	8,912,248	24,188	307,530
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	39,999,150	8,912,248	24,188	307,530
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,017,203	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,017,203)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

31 Mart 2012 itibariyle vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

31 Mart 2012	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	--	137,561	--	--
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	--	443,726	--	--
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay ve üzeri geçmiş	--	435,916	--	--
	--	<b>1,017,203</b>	--	--

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

31 Aralık 2011	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	28,108	34,852,470	-	48,737	763,897
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	28,108	34,665,535	-	48,737	763,897
B.Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	186,935	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	1,057,382	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,120,058)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	62,676	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

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

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

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

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

**Faiz oranı riski**

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

**Likidite riski**

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

Şirket'in 31 Mart 2012 tarihi itibariyle, likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>345,589,915</b>	<b>345,863,300</b>	<b>33,644,144</b>	<b>214,977,074</b>	<b>97,242,081</b>
Finansal borçlar	147,877,459	147,877,459	10,297,385	40,465,406	97,114,667
Ticari Borçlar	5,765,512	5,838,536	5,838,536	--	--
Diğer borçlar	191,921,482	191,921,482	17,307,862	174,486,206	127,414
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	25,462	225,823	200,361	25,462	--
	<b>345,589,915</b>	<b>345,863,300</b>	<b>33,644,144</b>	<b>214,977,074</b>	<b>97,242,081</b>

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

Beklenen / (Sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Beklenen / (Sözleşme uyarınca) nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>550,468,451</b>	<b>576,154,193</b>	<b>219,792,575</b>	<b>219,786,015</b>	<b>64,960,139</b>
Banka Kredileri	174,248,892	183,806,656	17,105,951	52,819,286	113,881,419
Ticari Borçlar					
-İlişkili taraflara borçlar	2,900,952	2,903,264	278,080	2,625,184	
-Diğer	468,850	473,458	473,458		
Diğer Borçlar					
-İlişkili taraflara borçlar	124,555	124,555		124,555	
-Diğer	185,937,727	185,937,727	39,577,046	146,225,063	135,618
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	43,546	43,546	43,546	-	-
	<b>550,468,451</b>	<b>576,154,193</b>	<b>219,792,575</b>	<b>219,786,015</b>	<b>64,960,139</b>

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

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

**Kur riski**

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

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

	31 Mart 2012		31 Aralık 2011	
	TL karşılığı	USD	TL karşılığı	USD
Parasal finansal varlıklar	2,365	1,334	21	11
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>2,365</b>	<b>1,334</b>	<b>21</b>	<b>11</b>
Ticari borçlar	-	-	2,581,613	1,366,728
Diğer borçlar	-	-	65,022	34,423
Finansal yükümlülükler	50,285,686	28,363,520	68,710,366	36,375,863
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>50,285,686</b>	<b>28,363,520</b>	<b>71,357,001</b>	<b>37,777,014</b>
Finansal yükümlülükler	97,114,666	54,777,295	104,750,821	55,455,991
Diğer borçlar	-	-	295,577	156,481
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>97,114,666</b>	<b>54,777,295</b>	<b>105,046,398</b>	<b>55,612,472</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>147,400,352</b>	<b>83,140,815</b>	<b>176,403,399</b>	<b>93,389,486</b>
<b>Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu</b>	<b>(147,397,987)</b>	<b>(83,139,481)</b>	<b>(176,403,378)</b>	<b>(93,389,475)</b>

**Kur riskine duyarlılık analizi**

31 Mart 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında % 10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Mart 2012 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

31 Mart 2012	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(14,739,799)	8,313,948
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>(14,739,799)</b>	<b>8,313,948</b>

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

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

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

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

**Sermaye riski yönetimi**

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

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

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

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Toplam borçlar	345,669,133	363,807,039
Eksi: Hazır değerler	(325,276)	(795,235)
Net borç	345,343,857	363,011,804
Toplam öz sermaye	451,809,793	392,517,142
Toplam sermaye	797,153,650	755,528,946
<b>Net borç / toplam sermaye oranı</b>	<b>%43</b>	<b>%48</b>



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

**NOT 25 - FİNANSAL ARAÇLAR**

Önemli muhasebe politikaları

	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Finansal varlıklar</b>		
Hazır değerler	325,276	795,235
Ticari alacaklar	39,999,150	35,751,025
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	147,877,459	174,248,892
Ticari borçlar	5,765,512	3,369,802

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

**NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

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

- a) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Deposit Outlet Center'ın tapu sicilineki niteliği arsa olup, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Şirket, kat mülkiyeti için tapu siciline başvurmuştur. Rapor tarihi itibarıyla başvuru sonuçlanmamıştır.
- b) Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Çelik & Yenal İş Merkezi'nin 7,433,180 TL tutarındaki kayıtlı değeri, Organize Sanayi Bölgesi'nden yasal süre içerisinde yapı kullanım ruhsatı alınamamasından ötürü Şirket portföyünde arsa olarak sınıflandırılmıştır. Arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler sonuçlandırılmadığından, Şirket söz konusu gayrimenkulu Halka Arz işlemlerinden önce portföyünden çıkartacaktır.

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

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

<b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</b>	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	
A A Para ve sermaye piyasası araçları	-	-	
B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,581,590	171,208,470	
C C İştirakler	148,574,601	148,574,601	
İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
<b>Diğer varlıklar</b>	<b>172,058,388</b>	<b>141,681,452</b>	
<b>D Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>492,214,579</b>	<b>461,464,523</b>	
E Finansal borçlar	147,877,459	174,248,892	
F Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G Finansal kiralama borçları	-	-	
H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	70,444	124,555	
I Özkaynaklar	146,545,446	97,657,484	
Diğer kaynaklar	197,721,230	189,433,592	
<b>D Toplam kaynaklar</b>	<b>492,214,579</b>	<b>461,464,523</b>	
<b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	
Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul			
A1 ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2 Vadeli/vadesiz TL/döviz	325,276	795,235	
A3 Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler,			
B1 gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2 Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1 Yabancı iştirakler	-	-	
C2 İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J Gayri nakdi krediler	-	-	
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
K ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
	<b>31 Mart 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>Asgari / Azami Oran</b>
Portföy Sınırlamaları			
Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan			
1 ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<%10
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule			
2 Dayalı Haklar (B+A1)/D)	35%	37%	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	30%	32%	<%50
Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler,			
Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası			
4 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	101%	179%	<%500
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	0%	0%	<%10

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