

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK - 30 EYLÜL 2012  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU  
VE FİNANSAL TABLOLAR**

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

**İÇİNDEKİLER**

**ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ GÖRÜŞÜ**

**BİLANÇO**

**KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

**NAKİT AKIM TABLOSU**

**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**  
**01 OCAK – 30 EYLÜL 2012 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ GÖRÜŞÜ**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na

**Giriş**

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ekte yer alan 30 Eylül 2012 tarihli bilançosu, aynı tarihte sona eren dokuz aylık kapsamlı gelir tablosu, özsermaye değişim tablosu, nakit akım tablosu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

***Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu***

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

***Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu***

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

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

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

4. 1 no'lu dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in, Doğu İstanbul ile 11 Temmuz 2011 tarihi itibariyle, bütün aktif ve pasifini devralmak suretiyle birleşmesi nedeniyle 30 Eylül 2012 tarihli finansal tablolarında 28,636,620 TL kısa vadeli, 3,751,539 TL uzun vadeli olmak üzere toplam 32,388,159 TL olan finansal borcu bulunmaktadır. 30 Eylül 2012 tarihi itibariyle söz konusu borcun, banka nezdinde Şirket'in hesaplarına transfer süreci devam etmekte olup, borcun yükümlülüğü Doğu İstanbul'un kısmi bölünme yolu ile ayrıldığı, Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin üzerindedir. Bununla beraber, birleşme tarihi itibariyle vadesi gelen finansal borçlar, Şirket tarafından ilgili bankalara ödenmiştir. Özel Bağımsız denetim raporu tarihi itibariyle, söz konusu finansal borcun Şirket'e devir çalışmalarının devam ediyor olması sebebiyle, ilgili finansal borç tutarının bankalar nezdinde mutabakatı sağlanamamıştır.

#### **Görüş**

5. Görüşümüze göre, yukarıda açıklanan 4 numaralı paragrafta belirtilen hususlar nedeniyle ortaya çıkabilecek düzeltmeler dışında, ilişikteki finansal tabloların, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Eylül 2012 tarihi itibariyle finansal pozisyonunu, aynı tarihte sonra eren döneme ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

#### **Diğer husus**

6. Şirket'in 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi ve 30 Haziran 2011 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarının incelemesi başka bir bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 16 Mayıs 2012 tarihli bağımsız denetim raporunda şartlı görüş verilmiş ve 12 Ağustos 2011 tarihli inceleme raporunda Sermaye Piyasası Kurulu'nca kabul edilen finansal raporlama standartlarına uygun olmayan herhangi bir hususa rastlanmadığı ifade edilmiştir.
7. İlişikteki 28 no'lu finansal tablo dipnotunda açıklanan 18.10.2012 tarihinde gerçekleşen bölünme işlemlerinin sonucu oluşan kayıtların 30.09.2012 tarihli finansal tablolardaki etkilerinin belirlenebilmesi için oluşturulan bölünme işlemlerinin yansıtıldığı bölünme sonrası 30.09.2012 tarihli finansal tabloları bilgi amaçlı sunulmuştur. İlgili finansal tablolar bağımsız denetime tabi tutulan 30.09.2012 tarihli finansal tablolarından önemli derecede farklılık göstermekte olup, sadece bölünme işlemlerinin 30.09.2012 tarihinde gerçekleşmesi durumunda oluşabilecek muhtemel finansal tabloların tespitine yöneliktir. Bu amaç dışında herhangi bir amaç dışında kullanılamaz.

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

  
Seyfettin Erol  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul 14 Aralık 2012

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BİLANÇOLAR VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş
		30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>598,892,500</b>	<b>88,409,443</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	2,327,033	795,235
<b>Ticari alacaklar</b>		<b>77,424,253</b>	<b>35,751,025</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,24	1,299,665	28,108
- Diğer ticari alacaklar	5	76,124,588	35,722,917
<b>Diğer alacaklar</b>		<b>3,141,391</b>	<b>48,737</b>
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6,24	3,131,075	-
- Diğer alacaklar	6	10,316	48,737
Stoklar	9	62,098,980	21,050,526
<b>Diğer dönen varlıklar</b>		<b>61,895</b>	<b>30,763,920</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13,24	-	-
- Diğer dönen varlıklar	13	61,895	30,763,920
<b>Ara Toplam</b>		<b>145,053,552</b>	<b>88,409,443</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	22	453,838,948	-
<b>Duran varlıklar</b>		<b>179,358,196</b>	<b>667,914,738</b>
Ticari alacaklar	5	7,481,673	53,221,236
Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımlar	7	-	443,434,259
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	171,843,134	171,208,470
Maddi duran varlıklar	10	33,389	50,773
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>778,250,696</b>	<b>756,324,181</b>
<b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>232,410,029</b>	<b>258,912,850</b>
Finansal borçlar	4	51,658,912	69,498,071
<b>Ticari borçlar</b>		<b>2,556,917</b>	<b>3,369,802</b>
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	5,24	2,439,200	2,900,952
- Diğer ticari borçlar	5	117,717	468,850
<b>Diğer borçlar</b>		<b>178,081,140</b>	<b>185,926,664</b>
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	6,24	36,326	124,555
- Avanslar	6	177,805,109	185,765,632
- Diğer borçlar	6	239,705	36,477
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	12	74,898	74,767
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	38,162	43,546
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>61,217,536</b>	<b>104,894,189</b>
Finansal borçlar	4	61,080,338	104,750,821
- İlişkili taraflardan ticari borçlar	5,23	-	-
Diğer borçlar	6	127,837	135,618
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	12	9,361	7,750
<b>Özkaynaklar</b>		<b>484,623,131</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	92,105,989	(5,839,678)
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>778,250,696</b>	<b>756,324,181</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

KAPSAMLI GELİR TABLOLARI	Dipnot Referansları	Bağımsız	İnceleme'den
		Denetim'den Geçmiş	Geçmemiş
		01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011
Satış gelirleri	16	86,989,407	8,245,940
Satışların maliyeti	16	(19,696,348)	(1,385,153)
<b>Brüt kar</b>		<b>67,293,059</b>	<b>6,860,787</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(333,617)	(545,538)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(1,680,065)	(1,639,688)
Diğer faaliyet gelirleri	18	252,832	148,636
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(27,513)	(75,721)
<b>Faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>65,504,696</b>	<b>4,748,476</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen			
Yatırımlardaki kar/zarar payları	7	10,404,689	12,507,189
Finansal gelirler	20	27,427,344	655,304
Finansal giderler (-)	21	(11,230,740)	(28,634,046)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar</b>		<b>92,105,989</b>	<b>(10,723,077)</b>
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	23	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>92,105,989</b>	<b>(10,723,077)</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>92,105,989</b>	<b>(10,723,077)</b>
Hisse başına (kayıp)/kazanç	15	0.3028	(0.0350)

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**

	Ödenmiş sermaye	Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)	Özkaynak toplamı
1 Ocak 2011	55,000,000		(4,841,235)	23,639,238	73,798,003
Birleşme etkisi	249,148,493	(246,948,493)	322,358,817	-	324,558,817
Transferler	-	-	23,639,238	(23,639,238)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(10,723,077)	(10,723,077)
<b>30 Eylül 2011</b>	<b>304,148,493</b>	<b>(246,948,493)</b>	<b>341,156,820</b>	<b>(10,723,077)</b>	<b>387,633,743</b>
1 Ocak 2012	304,148,493	(246,948,493)	341,156,820	(5,839,678)	392,517,142
Transferler	-	-	(5,839,678)	5,839,678	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	92,105,989	92,105,989
<b>30 Eylül 2012</b>	<b>304,148,493</b>	<b>(246,948,493)</b>	<b>335,317,142</b>	<b>92,105,989</b>	<b>484,623,131</b>

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NAKİT AKIM TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız	İnceleme'den
		Denetim'den	Geçmemiş
		Geçmiş	01.01.-
		01.01.-	30.09.2011
		30.09.2012	30.09.2011
<b>VARLIKLAR</b>			
Net Dönem Karı / (Zararı)		92,105,989	(10,723,077)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	10-17	4,212	6,219
Kıdem tazminatı karşılığı	12-17	1,611	1,063
İzin karşılığı	12-17	17,945	16,208
Finansal borç faiz tahakkukları	4-21	223,427	(910,298)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	8-18	-	75,569
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlardaki değişim	7	(10,404,689)	(12,507,189)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	6-17	408,034	964,161
Reeskont gelirleri/(giderleri), net	5-20-21	2,468,527	4,325
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>			
		84,825,056	(23,073,019)
Ticari alacaklardaki değişim	5	(1,407,819)	(2,966,309)
Diğer alacaklardaki değişim	6	(3,092,654)	(79,369,842)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	6	30,702,025	(95,524)
Stoklardaki değişim	9	(41,048,454)	-
Diğer duran varlıklardaki değişim		-	(118)
Ticari borçlardaki değişim	5	1,784,708	38,599,096
Diğer borçlardaki değişim	6	(7,853,305)	47,687,401
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	13	(23,198)	145,656
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>			
		63,886,359	(19,072,659)
<b>Yatırım faaliyetleri</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	8	(634,664)	(75,569)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	10	13,172	(230,180)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(621,492)	(305,749)
<b>Finansal faaliyetler</b>			
Finansal borçlardaki değişim	4	(61,733,069)	20,102,734
<b>Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(61,733,069)	20,102,734
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	3	1,531,798	724,326
<b>Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri</b>			
		795,235	391,146
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>			
		2,327,033	1,115,472



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

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

1

**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.

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

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

Şirket, 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.

Ancak dipnot 28’de açıklandığı üzere Şirket’in bilanço tarihi sonrası 18.10.2012 tarihinde bölünme sebebi ile ilgili dipnotta detayı verilen bazı varlık ve yükümlülükleri tekrar Sinpaş Yapı’ya devredilmiştir.

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

Şirket’in, İstanbul / Türkiye’de %100 oranında sahip olduğu Deposit 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2

*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.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren yıla ait hazırlanan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 14 Aralık 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

3

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 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bilançosunu 31 Aralık 2011 tarihinde hazırlanmış bilanço ile 1 Ocak - 30 Eylül 2012 hesap dönem ait kapsamlı gelir tablosu, nakit akım tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 1 Ocak – 30 Eylül 2011 hesap dönemi ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

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

4

### **2.3 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki değişiklikler ve yorumlar**

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standart ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar;

UMS 12 (Değişiklik) "Gelir Vergileri – Esas alınan varlıkların geri kazanımı" Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UFRS 7 (Değişiklik) "Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri" (1 Temmuz 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Bu sebeple ara dönem finansal tablolar hazırlanırken yürürlüğe henüz girmemiştir). Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

UMS 1 (Değişiklik) "Finansal Tabloların Sunumu – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu" 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 19 (Değişiklik) "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" (1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bazı istisnalar dışında geriye dönük olarak uygulanacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, düzeltilmiş standardın finansal durumu veya performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 27 (Değişiklik) "Bireysel Finansal Tablolar" (1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklik bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır.) Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UMS 28 (Değişiklik) "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" (1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 9 "Finansal Araçlar: Sınıflandırmalar ve Ölçme" (1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, söz konusu standardın etkisini değerlendirmektedir.

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

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

5

UFRS 7 (Değişiklik) “Finansal Araçlar” – “Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi” (1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir ve geriye dönük uygulanacaktır). Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 10 “Konsolide Finansal Tablolar” (1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük uygulanacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 11 “Müşterek Düzenlemeler” (1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük uygulanacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 12 “Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları” (1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve geriye dönük uygulanacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UFRS 13 “Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü” (1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve ileriye doğru uygulanacaktır). Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket söz konusu değişikliğin etkisini değerlendirmektedir.

UMS 32 (Değişiklik) “Finansal Araçlar” Sunum- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır). Şirket, standardın finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmasını beklememektedir.

UFYK 20 “Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekapaj) Maliyetleri” (1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir). Bu yorum henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

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

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

6

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

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

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

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

##### **İlişkili taraflar**

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

##### **Dövizli işlemler**

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

##### **Finansal yatırımlar**

###### **Sınıflandırma**

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

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

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

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

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

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

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

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

7

### **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.

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'nın 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

8

**Kıdem tazminatı karşılığı**

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 3,033.98 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2011: 2,731.85 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 30 Eylül 2012 tarihinde geçerli olan 3,033.98 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 yapılabilirdiği 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

9

### **Stoklar**

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için 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 aktife girdikleri tarihte 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 değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir (Not 8).

### **Varlıklarda değer düşüklüğü**

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

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

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

10

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

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

### **Faiz gelir ve gideri**

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

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

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

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

11

### **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).

### **Satış amacıyla elde tutulan varlıklar**

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

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

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

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

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

12

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

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

a) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

		30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi	i	7,482,191	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	121,585,653	121,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	v	8,710,000	8,710,000
		<b>171,843,134</b>	<b>171,208,470</b>

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	-
Deposit 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, 30 Eylül 2012 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 alınamamasından ötürü Şirket portföyünde boş arsa olarak sınıflandırılmıştır. Arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler sonuçlandırılmadığından, Şirket söz konusu gayrimenkulü Halka Arz işlemlerinden önce portföyünden çıkartacaktır.

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

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

13

ii. Şirket, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3.799 m2 olan arsa üzerinde 20.924 m2'lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9.957,02 m2'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28.824 m2 kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28.418,08 m2'lik arsa üzerinde yer alan ve 97.954 m2 kapalı alana sahip Deposit Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 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, 30 Eylül 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.

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

14

**NOT 3 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Kasa	28,893	22,527
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	1,927,783	763,897
- Diğer (*)	370,357	8,811
<b>Toplam</b>	<b>2,327,033</b>	<b>795,235</b>

(\*) 30 Eylül 2012 tarihi itibariyle, Şirket'in kredi kartı ile yapmış olduğu tahsilatları göstermektedir.

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

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

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

15

**NOT 4 - FİNANSAL BORÇLAR**

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Kısa vadeli krediler	-	36,969,227
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	51,658,912	32,528,844
<b>Toplam</b>	<b>51,658,912</b>	<b>69,498,071</b>
<b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>		
Uzun vadeli banka kredileri	61,080,338	104,750,821
<b>Toplam</b>	<b>61,080,338</b>	<b>104,750,821</b>

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, ABD Doları kredileri için etkin faiz oranı % 3.12 - % 6.00 arasında değişkenlik göstermektedir. (2011 : % 0.61 - % 4.92).

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 124,929,000 TL (70,000,000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'na ipotek ettirmiştir. Ayrıca, krediler için ortakların şahsi kefaleti bulunmaktadır.

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	51,658,912	69,498,071
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	39,450,895	55,587,792
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	21,629,443	37,741,149
3 - 4 yıl içerisinde ödenecekler	-	11,421,880
	<b>112,739,250</b>	<b>174,248,892</b>

<b>30 Eylül 2012</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>Döviz Kuru</b>	<b>TL Tutarı</b>
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	28,945,432	1.7847	51,658,912
Uzun vadeli banka kredileri	USD	34,224,428	1.7847	61,080,338
<b>Toplam banka kredileri</b>				<b>112,739,250</b>

<b>31 Aralık 2011</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Döviz Tutarı</b>	<b>Döviz Kuru</b>	<b>TL Tutarı</b>
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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

16

**NOT 5 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli ticari alacaklar**

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Ticari alacaklar	2,183,371	1,877,485
İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Not 24)	1,299,665	28,108
Alacak senetleri	77,595,561	34,911,406
Eksi: Şüpheli ticari alacaklar	(1,252,613)	(1,057,382)
Eksi: Tahakkuk etmemiş finansman geliri	(2,401,731)	(8,592)
<b>Toplam</b>	<b>77,424,253</b>	<b>35,751,025</b>

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı %16,5'dir.

Ticari alacaklar, Deposit Outlet Center Alışveriş Merkezi, Çelik Yenal Endüstri Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi ve Çelik&Törün İş Merkezi'nin kira gelirlerinden oluşan alacakları kapsamaktadır. Alacak senetleri hesaplarının 69,042,220 TL tutarındaki kısmı, 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**

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Alacak senetleri	7,481,673	53,221,236
<b>Toplam</b>	<b>7,481,673</b>	<b>53,221,236</b>

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
0 – 6 ay arası vadeli	73,125,746	19,462,980
6 – 12 ay arası vadeli	4,398,765	15,448,426
1 – 2 yıl arası vadeli	5,264,438	31,907,972
2 – 3 yıl arası vadeli	1,055,176	9,393,339
3 – 4 yıl arası vadeli	1,147,309	4,786,234
4 + yıl vadeli	85,800	7,133,691
<b>Alacak senetleri</b>	<b>85,077,234</b>	<b>88,132,642</b>



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

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

17

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dönem başı bakiye	1,057,382	691,122
Konusu kalmayan karşılıklar	(212,803)	(126,573)
Dönem içi ayrılan karşılıklar	408,034	492,833
<b>Dönem sonu bakiye</b>	<b>1,252,613</b>	<b>1,057,382</b>

**Kısa vadeli ticari borçlar**

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İlişkili kişi ve kuruluşlara ticari borçlar (Not 24)	2,439,200	2,903,264
Diğer kuruluşlara ticari borçlar	120,300	468,850
Eksi: Tahakkuk etmiş finansman gideri	(2,583)	(2,312)
<b>Toplam</b>	<b>2,556,917</b>	<b>3,369,802</b>

**NOT 6 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli diğer alacaklar**

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Diğer çeşitli alacaklar	10,316	48,737
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 24)	3,131,075	-
<b>Toplam</b>	<b>3,141,391</b>	<b>48,737</b>

**Kısa vadeli diğer borçlar**

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Alınan avanslar (*)	177,805,109	146,224,562
İlişkili şirketlere borçlar (Not 24)	36,326	124,555
Ödenecek vergi ve harçlar	180,676	25,122
Ödenecek SSK primleri	8,201	11,355
Diğer çeşitli borçlar	50,828	39,541,070
<b>Toplam</b>	<b>178,081,140</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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

18

**Uzun vadeli diğer borçlar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Alınan depozito ve teminatlar	127,837	135,618
<b>Toplam</b>	<b>127,837</b>	<b>135,618</b>

**NOT 7 - ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

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

	<b>30 Eylül 2012</b>		<b>31 Aralık 2011</b>	
	%	TL	%	TL
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş GYO" (*)	-	-	42.21	443,434,259

Şirket, iştiraki olan Sinpaş GYO'nun hisseleri ile birlikte bir kısım varlıklarının bölünme suretiyle varlıklarından çıkarılmasına ve bu kapsamda gerekli tüm yasal işlemlerin yapılmasına 02 Nisan 2012 tarihli 52 no'lu yönetim kurulu kararı ile oybirliğiyle karar vermiştir. Şirket'in bu kararına istinaden Sinpaş GYO'nun iştirak hisse değerleri bölünme esnasında ortaklara dağıtılması suretiyle elden çıkarılacak varlık grubu olduğu için ilişikteki finansal tablolarda Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık olarak sınıflandırılmıştır (not 22).

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar, bu hesaba ilk sınıflandırılmasının hemen öncesinde, özkaynak metoduyla değerlendirilmiştir. Satış amacıyla elde tutulan duran varlık olarak sınıflandırılmadan hemen önce özkaynak metodu ile konsolide edilen Sinpaş GYO'nun 31 Mart 2012 tarihli mali tabloları baz alınmıştır. İlgili iştiraktan elde edilen ve gelir tablosunda "Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar" kalemi altında sınıflanan kar / (zarar) ların hesaplamasına yönelik detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Eylül 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

	<b>30 Eylül 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

19

**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.

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2012							Makul
	Ekspertiz	Kayıtlara	Makul	Sahiplik	Geçmiş	Cari	değerin
	rapor tarihi	alındığı ilk	değer	oranı	dönem	dönem	şirkete ait
		değeri			etkisi	etkisi (*)	kısmı
Deposite Outlet Center	30.12.2011	99,440,746	121,000,000	100%	21,559,254	585,653	121,585,653
Çelik & Yenal İş Merkezi(**)	30.12.2011	7,644,656	18,582,950	40%	211,476	49,011	7,482,191
Çelik & Özer İş Merkezi	30.12.2011	10,632,538	23,572,786	57%	(4,540,803)	-	13,425,290
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	30.12.2011	4,169,197	11,460,000	76%	(2,795,312)	-	8,710,000
Çelik & Törün İş Merkezi	30.12.2011	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>634,664</b>	<b>171,843,134</b>

31 Aralık 2011							Makul
	Ekspertiz	Kayıtlara	Makul	Sahiplik	Geçmiş	Cari	değerin
	rapor tarihi	alındığı ilk	değer	oranı	dönem	dönem	şirkete ait
		değeri			etkisi	etkisi	kısmı
Deposite Outlet Center	30.12.2011	99,440,746	121,000,000	100%	10,781,254	10,778,000	121,000,000
Çelik & Yenal İş Merkezi(**)	30.12.2011	7,644,656	18,582,950	40%	(544,656)	333,180	7,433,180
Çelik & Özer İş Merkezi	30.12.2011	10,632,538	23,572,786	57%	2,324,462	468,290	13,425,290
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	30.12.2011	4,169,197	11,460,000	76%	4,170,803	370,000	8,710,000
Çelik & Törün İş Merkezi	30.12.2011	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 634,664 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 alınamamasından ötürü Şirket portföyünde arsa değeriyle yer almaktadır.

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

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

20

**NOT 9 - STOKLAR**

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Tamamlanmamış iş yerleri - İş Modern Projesi	62,098,980	18,449,888
Arsa	-	2,600,638
<b>Toplam</b>	<b>62,098,980</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. Sözleşme imzalanan firmaların detayı aşağıdaki gibidir;

	<b>30 Eylül 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 tamamlanmıştır, 2. etap'ın %85'lik kısmı tamamlanmış olup, tesliminin ise 2012 yılı Aralık ayında yapılması beklenmektedir. Bu nedenle söz konusu stok tutarları kısa vadeli olarak sınıflanmıştır.

**NOT 10 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

30 Eylül 2012 tarihleri itibariyle, maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2012</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>30 Eylül 2012</b>
<b>Maliyet</b>				
Demirbaşlar	31,592	15,761	-	47,353
Taşıtlar	31,000	-	(31,000)	-
	<b>62,592</b>	<b>15,761</b>	<b>(31,000)</b>	<b>47,353</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Demirbaşlar	10,269	3,695	-	13,964
Taşıtlar	1,550	517	(2,067)	-
	<b>11,819</b>	<b>4,212</b>	<b>(2,067)</b>	<b>13,964</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>50,773</b>			<b>33,389</b>

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

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

21

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>

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 4,212 TL ve 9,372 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

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

30 Eylül 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>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Verilen ipotekler (*)	124,929,000	132,223,000
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	3,177,930	1,429,385
Teminat mektupları (Müşterilerden Alınan)	114,459	47,000
Verilen teminat mektupları	3,500	-
<b>Toplam</b>	<b>128,224,889</b>	<b>133,699,385</b>

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

	<b>30 Eylül 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

22

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

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	30 Eylül 2012		Toplam TL
	Orijinal Para Birimi		
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	124,929,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>70,000,000</b>	<b>-</b>	<b>124,929,000</b>

(\*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 124,929,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla %0'dır (2011: %0).

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket kiracılarından 114,459 TL tutarında teminat mektubu ve 3,177,930 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 Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	-	132,223,000
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

23

**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. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla, Şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü 9,361 TL ve aynı dönem itibarıyla tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 74,898 TL (31 Aralık 2011: Kıdem tazminatı tutarı 7,750 TL ve tahakkuk etmiş izin karşılığı tutarı ve personele borçlar 74,767 TL)'dir.

Şirket, 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren ara döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır. Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2012</b>
Reeskont oranı	%12.00
Enflasyon oranı	%7.50
Reel iskonto oranı	%4.19

**NOT 13 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Verilen avanslar (*)	48,915	27,329,675
Devreden KDV (**)	-	3,355,314
Gelecek aylara ait giderler	7,365	70,794
Diğer dönen varlıklar	5,615	8,137
<b>Toplam</b>	<b>61,895</b>	<b>30,763,920</b>

(\*) 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla İş Modern projesi ile ilgili olarak, Not 9'da belirtilen satış vaadi sözleşmesi yapılmış firmalara verilmiş olan avanslardan oluşmaktadır.

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Gelecek aylara ait gelirler	38,162	43,546
<b>Toplam</b>	<b>38,162</b>	<b>43,546</b>

30 Eylül 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

24

**NOT 14 - ÖZKAYNAKLAR**

**Ödenmiş sermaye**

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Hissedarlar</b>	<b>30 Eylül 2012</b>		<b>31 Aralık 2011</b>	
	<b>Tutar TL</b>	<b>Pay (%)</b>	<b>Tutar TL</b>	<b>Pay (%)</b>
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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

25

**Geçmiş yıllar kar / zararları**

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

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

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

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

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 arttırılarak 304,148,403 TL'ye yükselmiştir.

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

**Birleşme yedekleri**

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

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

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

26

**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 arttırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkilerini de hesaplayarak bulunur. Hisse başına kar hesaplamaları, hissedarlara dağıtılabılır net karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

01 Ocak – 30 Eylül 2012 ve 01 Ocak – 30 Eylül 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>30 Eylül 2012</b>	<b>30 Eylül 2011</b>
Net dönem karı/(zararı)	92,105,989	(2,947,580)
Nominal hisse sayısı	304,148,493	55,000,000
<b>Hisse başına kar /(zarar)</b>	<b>0.3028</b>	<b>(0.0536)</b>

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

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

27

**NOT 16 - SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011
<b>Satışlar</b>				
Arsa Satışları	39,543,343	-	-	-
İş Modern Projesi Satış Gelirleri	37,956,226	-	1,829,845	-
<b>Kira Gelirleri</b>				
Deposit Outlet Center	5,985,141	5,241,625	2,071,797	1,781,746
Çelik Törün İş Merkezi	1,312,828	1,193,668	431,594	353,973
Çelik&Yenal İş Merkezi	933,417	775,167	304,062	227,126
Çelik Özer İş Merkezi – Kağıthane	760,865	781,755	215,146	271,866
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi – Samandıra	653,670	444,108	217,890	190,331
<b>Brüt satışlar</b>	<b>87,145,490</b>	<b>8,436,323</b>	<b>5,070,334</b>	<b>2,825,042</b>
Satıştan iadeler (-)	(156,083)	(190,383)	(64,149)	(51,700)
<b>Net satışlar</b>	<b>86,989,407</b>	<b>8,245,940</b>	<b>5,006,185</b>	<b>2,773,342</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>				
Arsaların Maliyeti	(2,600,638)	-	-	-
İş Modern Projesi Maliyeti	(15,900,908)	-	(849,695)	-
Deposit Outlet Center	(863,498)	(1,196,587)	(190,897)	(396,840)
Çelik&Yenal İş Merkezi	(215,448)	(153,504)	(8,435)	(11,352)
Çelik Törün İş Merkezi	(61,072)	(22,299)	(70,693)	(47,649)
Çelik Özer İş Merkezi – Kağıthane	(23,256)	(7,493)	(6,094)	(2,503)
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	(19,735)	(5,270)	(5,378)	(298)
Diğer	(11,793)	-	1,575	-
<b>Toplam</b>	<b>(19,696,348)</b>	<b>(1,385,153)</b>	<b>(1,129,617)</b>	<b>(458,642)</b>

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

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011
<b>Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri:</b>				
Personel ücret giderleri	151,723	322,233	9,712	84,212
Danışmanlık giderleri	71,830	45,981	-	45,981
Mahkeme ve noter giderleri	99,266	126,411	-	126,411
Diğer giderler	10,798	50,913	2,488	29,492
<b>Toplam</b>	<b>333,617</b>	<b>545,538</b>	<b>12,200</b>	<b>286,196</b>

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

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

28

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011
<b>Genel yönetim giderleri:</b>				
Personel gideleri	148,588	133,408	50,232	46,292
Huzur hakkı giderleri	271,530	237,719	101,615	97,996
Vergi ve harç giderleri	680,666	3,896	1,866	1,047
Müşavirlik ve denetim giderleri	35,750	79,100	15,250	56,200
Kira giderleri	35,607	29,532	12,635	14,251
Personel izin karşılığı	17,945	16,208	-	(9,971)
Şüpheli alacak karşılığı	408,034	964,161	216,213	602,703
Danışmanlık ve proje giderleri	30,000	-	20,000	-
Kıdem tazminatı karşılığı	1,611	1,063	1,075	(3,383)
Amortisman giderleri	4,212	6,219	-	1,322
Diğer giderler	46,122	168,382	8,640	23,036
<b>Toplam</b>	<b>1,680,065</b>	<b>1,639,688</b>	<b>427,526</b>	<b>829,493</b>

**NOT 18 - DİĞER FAALİYETLERDEN GELİRLER**

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 5)	189,438	107,724	12,406	6,299
Diğer gelirler	63,394	40,912	18,716	16,704
<b>Toplam</b>	<b>252,832</b>	<b>148,636</b>	<b>31,122</b>	<b>23,003</b>

**NOT 19 - DİĞER FAALİYETLERDEN GİDERLER**

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2012	01.07.- 30.09.2011
Sabit kıymet satış zararları	(3,510)	-	-	-
Diğer gelirler	(24,003)	(75,721)	(8,447)	-
<b>Toplam</b>	<b>(27,513)</b>	<b>(75,721)</b>	<b>(8,447)</b>	<b>-</b>

**NOT 20 - FİNANSAL GELİRLER**

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2011
Kur farkı gelirleri	12,174,054	600,250	1,432,111	521,285
Reeskont faiz gelirleri	2,597,593	55,054	2,581,882	55,054
İştirakler temettü gelirleri	12,655,697	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>27,427,344</b>	<b>655,304</b>	<b>4,013,993</b>	<b>576,339</b>

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

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

29

**NOT 21 - FİNANSAL GİDERLER**

	01.01.- 30.09.2012	01.01.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2011	01.07.- 30.09.2011
Kur farkı giderleri	(3,152,688)	(26,007,660)	(70,444)	(21,394,687)
Kredi faiz giderleri	(3,011,932)	(2,603,559)	(848,671)	(663,525)
Reeskont faiz giderleri	(5,066,120)	(22,827)	(2,465,312)	(22,827)
<b>Toplam</b>	<b>(11,230,740)</b>	<b>(28,634,046)</b>	<b>(3,384,427)</b>	<b>(22,081,039)</b>

**NOT 22 - SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket, iştiraki olan Sinpaş GYO'nun hisseleri ile birlikte bir kısım varlıklarının bölünme suretiyle varlıklarından çıkarılmasına ve bu kapsamda gerekli tüm yasal işlemlerin yapılmasına 02 Nisan 2012 tarihli 52 no'lu yönetim kurulu kararı ile oybirliğiyle karar vermiştir. Şirket'in bu kararına istinaden Sinpaş GYO'nun iştirak hisse değerleri bölünme esnasında ortaklara dağıtılması suretiyle elden çıkarılacak varlık grubu olduğu için ilişikteki finansal tablolarda Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlık olarak sınıflandırılmıştır.

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar, bu hesaba ilk sınıflandırmasının hemen öncesinde, özkaynak metoduyla değerlendirilmiştir.

**30 Eylül 2012**

	%	TL
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş GYO"	42.21	453,838,948

**NOT 23 - 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'nın 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

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

30

**NOT 24 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

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

**İlişkili taraflardan ticari alacaklar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1,299,665	-
Sinpaş Yatırım ve İşl.Tic.A.Ş	-	28,108
<b>Toplam</b>	<b>1,299,665</b>	<b>28,108</b>

**İlişkili taraflardan diğer alacaklar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	3,130,375	-
Personelden Alacaklar	700	-
<b>Toplam</b>	<b>3,131,075</b>	<b>-</b>

**İlişkili taraflardan diğer dönen varlıklar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	-	4,836,466
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	3,637,988
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>8,474,454</b>

**İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Avni Çelik (*)	1,795,965	1,900,822
Ömer Faruk Çelik (*)	526,352	557,083
Seranit	-	321,652
Ahmet Çelik (*)	116,883	123,707
<b>Toplam</b>	<b>2,439,200</b>	<b>2,903,264</b>

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

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

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

31

**İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Çelik & Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	-	65,021
Sinpaş Yapı	-	41,385
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	36,326	12,776
Ahmet Çelik	-	5,373
<b>Toplam</b>	<b>36,326</b>	<b>124,555</b>

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

**İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar**

	<b>01.01- 30.09.2012</b>	<b>01.01- 30.09.2011</b>	<b>01.07- 30.09.2012</b>	<b>01.07- 30.09.2011</b>
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	42,175	12,118	9,258	12,118
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	15,709	-	3,737	-
Sinpaş GYO A.Ş.	39,572,432	-	-	(118,364)
<b>Toplam</b>	<b>39,630,316</b>	<b>12,118</b>	<b>12,995</b>	<b>(106,246)</b>

**İlişkili taraflara yapılan önemli alımlar**

	<b>01.01- 30.09.2012</b>	<b>01.01- 30.09.2011</b>	<b>01.07- 30.09.2012</b>	<b>01.07- 30.09.2011</b>
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş. (*)	783,164	836,345	136,467	310,887
Sinpaş Yapı End. ve Tic. A.Ş.	153,630	221,163	22,476	48,517
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	175,943	138,820	57,266	39,263
Çelik&Çelik Yapısal Çelik Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. (**)	7,453,300	-	-	-
Prodek Mekan Tasarım Proje Dekorasyon Ürünleri San. A.Ş.(**)	10,500,000	-	-	-
Mikrons Mikronize (**)	28,600,000	-	-	-
Doğal Endüstriyel (**)	2,600,000	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>50,266,037</b>	<b>1,196,328</b>	<b>216,209</b>	<b>398,667</b>

(\*) 01.01-30.09.2012 tarihi itibarıyla alımların 277,395 TL'lik kısmı yatırım amaçlı gayrimenkul ile ilgilidir. (01.01-30.09.2011 : 224,476 TL)

(\*\*) Stok alımları ile ilgilidir.

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

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

32

**NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

**Kredi riski**

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

Şirket'in 30 Eylül 2012 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>30 Eylül 2012</b>					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	<b>1,299,665</b>	<b>76,124,588</b>	<b>3,131,075</b>	<b>10,316</b>	<b>1,927,783</b>
- Azami riskinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A.Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1,299,665	76,124,588	3,131,075	10,316	1,927,783
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)	-	1,252,613	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1,252,613)	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

30 Eylül 2012 itibarıyla, vadesi geçen alacakların yaşlandırılması aşağıdaki gibidir;

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
<b>30 Eylül 2012</b>				
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	--	117,931	--	--
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	--	380,405	--	--
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay ve üzeri geçmiş	--	754,277	--	--
	--	<b>1,252,613</b>	--	--



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

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

33

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

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

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
<b>31 Aralık 2011</b>				
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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

34

**Faiz oranı riski**

30 Eylül 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 bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 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>293,543,306</b>	<b>293,543,306</b>	<b>86,008,702</b>	<b>146,327,033</b>	<b>61,207,571</b>
Finansal borçlar	112,739,250	112,739,250	10,326,039	41,333,477	61,079,734
Ticari Borçlar	2,556,917	2,556,917	2,556,917	--	--
Diğer borçlar	178,208,977	178,208,977	73,125,746	104,955,394	127,837
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	38,162	38,162	--	38,162	--
	<b>293,543,306</b>	<b>293,543,306</b>	<b>86,008,702</b>	<b>146,327,033</b>	<b>61,207,571</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>363,724,522</b>	<b>373,289,206</b>	<b>57,434,535</b>	<b>201,837,634</b>	<b>114,017,037</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>363,724,522</b>	<b>373,289,206</b>	<b>57,434,535</b>	<b>201,837,634</b>	<b>114,017,037</b>

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

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

35

**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 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012		31 Aralık 2011	
	TL karşılığı	USD	TL karşılığı	USD
Parasal finansal varlıklar	3,050	1,709	21	11
<b>Toplam Varlıklar</b>	<b>3,050</b>	<b>1,709</b>	<b>21</b>	<b>11</b>
Ticari borçlar	2,503,181	1,402,578	2,581,613	1,366,728
Diğer borçlar			65,022	34,423
Finansal yükümlülükler	51,435,485	28,820,242	68,710,366	36,375,863
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>53,938,666</b>	<b>30,222,820</b>	<b>71,357,001</b>	<b>37,777,014</b>
Ticari borçlar	63,981	35,850	-	-
Finansal yükümlülükler	61,080,338	34,224,429	104,750,821	55,455,991
Diğer borçlar	-	-	295,577	156,481
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>61,144,319</b>	<b>34,260,279</b>	<b>105,046,398</b>	<b>55,612,472</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>115,082,985</b>	<b>64,483,099</b>	<b>176,403,399</b>	<b>93,389,486</b>
<b>Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu</b>	<b>(115,079,935)</b>	<b>(64,481,390)</b>	<b>(176,403,378)</b>	<b>(93,389,475)</b>

**Kur riskine duyarlılık analizi**

30 Eylül 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.

30 Eylül 2012 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

30 Eylül 2012	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(11,507,994)	11,507,994
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)		
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>(11,507,994)</b>	<b>11,507,994</b>

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

31 Aralık 2011	Kar / Zarar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(17,640,338)	17,640,338
2-ABD Doları riskinden 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**  
**30 EYLÜL 2012 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT**  
**FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

36

**Sermaye riski yönetimi**

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

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

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

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Toplam borçlar	293,627,565	363,807,039
Eksi: Hazır değerler	(2,327,033)	(795,235)
<b>Net borç</b>	<b>291,300,532</b>	<b>363,011,804</b>
Toplam öz sermaye	484,623,131	392,517,142
Toplam sermaye	775,923,663	755,528,946
<b>Net borç / toplam sermaye oranı</b>	<b>%38</b>	<b>%48</b>

**NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLAR**

	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Finansal varlıklar</b>		
Hazır değerler	2,327,033	795,235
Ticari alacaklar	76,124,588	35,751,025
<b>Finansal yükümlülükler</b>		
Finansal borçlar	112,739,250	174,248,892
Ticari borçlar	2,556,917	3,369,802

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

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

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

37

**NOT 27 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Şirket'in 03 Ekim 2012 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında aşağıdaki kararlar alınmıştır;

a) Şirket ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan ve aşağıda detayları açıklanan "Kısmi Bölünme Sözleşmesi"nin onaylanması ve bu çerçevede Şirket'in 30.06.2012 tarihli mali tabloları esas alınarak hesaplanmış ve mukayyet değeri 296,703,951 TL olarak tespit edilmiş olan varlıklar ile mukayyet değeri 289,503,951 TL olarak tespit edilmiş olan yükümlülüklerin mukayyet değerleri üzerinden Şirket'ten bölünerek Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmesi kabul edildi.

b) Bölünme nedeniyle Şirket'in 304,148,493 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. payından karşılanmak üzere 7,200,000 TL azaltılarak 296,948,493 TL'ye düşürülmesi kabul edildi.

c) Bölünme nedeniyle Şirket sermayesinde meydana gelen 7,200,000 TL tutarındaki azalmanın tamamının Şirket ortaklarından Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. payından karşılanması nedeniyle, aktifinden çıkan 7,200,000 TL tutarında Şirket iştirak hisseleri yerine, net aktif değeri 7,200,000 TL olan bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri devralan Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye tutarında bir değişiklik olmayacağı kabul edildi.

a) Ayrıca Şirket yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246,948,493 TL'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanun'unun 474. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirket'in bölünmesi sonrasında ulaşılabilecek olan 296,948,493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirket sermayesinin nihai olarak 50,000,000 TL'ye düşürülmesi kabul edildi.

27.08.2012 tarihli bölünme sözleşmesi;

a) Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı
Avni Çelik	158,700,553	52%
Ayşe Sibel Çelik	49,599,238	16%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	19,534,609	6%
Berrin Çelik Ercivelek	23,253,822	8%
Ahmet Çelik	14,303,167	5%
Ömer Faruk Çelik	14,903,167	5%
Nuran Çelik	11,626,967	4%
Şenay Çelik	12,226,967	4%
Mehmet Haluk Öztürk	1	0%
Akif Güllü	1	0%
Kerem Alkin	1	0%
<b>Toplam</b>	<b>304,148,493</b>	<b>100%</b>

b) Sinpaş Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı
Avni Çelik	100,934,250	51%
Ayşe Sibel Çelik	38,649,000	19%
Berrin Çelik Ercivelek	18,647,000	9%
Ömer Faruk Çelik	11,103,000	6%
Ahmet Çelik	11,103,000	6%
Nuran Çelik	8,897,000	4%
Şenay Çelik	8,897,000	4%
İbrahim Özgür Doğan	1,269,750	1%
<b>Toplam</b>	<b>199,500,000</b>	<b>100%</b>

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

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

38

c) Bölünme işlemi, 30.06.2012 tarihi itibarıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilecektir.

d) Bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin 30.06.2012 tarihli mali tablolara göre yasal kayıtlardaki değerleri aşağıdaki gibidir.

Varlıklar			Yükümlülükler		
Hesap No	Hesap Adı	Tutar	Hesap No	Hesap Adı	Tutar
120	Alıcılar	4,067	300	Banka Kredileri	49,289,266
121	Alacak Senetleri	95,324,134	320	Satıcılar	2,468,994
122	Alacak Senetleri Reeskontu (-)	-2,586,092	336	Diğer Çeşitli Borçlar	114,308
136	Diğer Çeşitli Alacaklar	5,901,333	340	Alınan Sipariş Avansları	177,806,668
152	Mamüller	62,098,980	381	Gider Tahakkukları	89,860
180	Gelecek Aylara Ait Giderler	1,686,555	400	Banka Kredileri	59,716,791
242	İştirakler	124,710,177	426	Alınan Depozito ve Teminatlar	18,065
252	Binalar	7,679,316			
257	Birikmiş Amortismanlar (-)	-535,495			
280	Gelecek Yıllara Ait Giderler	2,420,976			
	Varlık Toplamı	296,703,951		Yükümlülük Toplamı	289,503,951
				Fark	7,200,000

e) Bölünmeye nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7,200,000 TL tutarında azaltılacaktır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu paylardan karşılanacaktır. Servet GYO'nun diğer hissedarlarının Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmayacaktır.

f) Bölünme sonrası Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde olacaktır:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Bölünme Öncesi			Bölünme Sonrası		
	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı		Sermaye Tutarı (TL)	Oranı	
Avni Çelik	158,700,553	52%		158,700,553	53%	
Ayşe Sibel Çelik	49,599,238	16%		49,599,238	17%	
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	19,534,609	6%		12,334,609	4%	
Berrin Çelik Ercivelek	23,253,822	8%		23,253,822	8%	
Ahmet Çelik	14,303,167	5%		14,303,167	5%	
Ömer Faruk Çelik	14,903,167	5%		14,903,167	5%	
Nuran Çelik	11,626,967	4%		11,626,967	4%	
Şenay Çelik	12,226,967	4%		12,226,967	4%	
Mehmet Haluk Öztürk	1	0%		1	0%	
Akif Gülle	1	0%		1	0%	
Kerem Alkin	1	0%		1	0%	
Toplam	304,148,493	100%		296,948,493	100%	

g) Servet GYO'da bölünme nedeniyle yapılan sermaye azaltısının tamamının Sinpaş Yapı paylarından karşılanıyor olması ve aynı zamanda Devralan şirketin de Sinpaş Yapı olması nedeniyle, Sinpaş Yapı devralan varlıklar nedeniyle herhangi bir sermaye artırımı yapmayacaktır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7,200,000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296,703,951 TL tutarında varlık ve 289,503,951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınacaktır. Böylece sermaye artırımı olmaksızın Sinpaş Yapı'nın aktif ve pasif dengesi korunacaktır.

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

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

39

**NOT 28 - MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR**

**28-1)** Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Servet GYO) ve Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin (Sinpaş Yapı) yönetim kurulları 30.07.2012 tarihinde almış oldukları kararlarda, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri ve SPK'nın Seri 1, No:31 sayılı Birleşme İşlemlerine İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde "Ortaklara Pay Devri Modeliyle Kısmi Bölünme" suretiyle Servet GYO'nun sahip olduğu varlık ve yükümlülüklerin bir kısmının 30.06.2012 tarihli mali tabloları esas alınarak Sinpaş Yapı'ya devrine karar vermişlerdir. Alınan karara göre kısmi bölünme ve birleşme işlemleri 18.10.2012 tarihi itibarıyla kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilmiştir. Yine alınmış olan kararlara göre Servet GYO sermayesinde meydana gelecek azalma Sinpaş Yapı paylarından karşılanmıştır. Buna göre Sinpaş Yapı bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri devralırken, bunun karşılığında Servet GYO'daki iştirak tutarı bu nispette azalmıştır.

**a) 18 Ekim 2012 tarihli Servet GYO Bölünme İşleminin 30 Eylül 2012 tarihli mali tablolara yansıtılmış mali tablolar (bölünmüş hali) ve 30 Eylül 2012 tarihli bağımsız denetimden geçmiş mali tabloların karşılaştırılması**

**Bilançolar**

	<i>Bölünme Yansıtılmış Hali</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
<b>Ref</b>	<b>30 Eylül 2012</b>	<b>30 Eylül 2012</b>
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen varlıklar</b>	<b>33.963.415</b>	<b>598,892,500</b>
Nakit ve nakit benzerleri	2.327.033	2,327,033
Finansal yatırımlar	27.974.305	-
<b>Ticari alacaklar</b>	<b>3.441.735</b>	<b>77,424,253</b>
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	1,299,665
- Diğer ticari alacaklar	3,441,735	76,124,588
<b>Diğer alacaklar</b>	<b>162.714</b>	<b>3,141,391</b>
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	151,448	3,131,075
- Diğer alacaklar	11,266	10,316
Stoklar	-	62,098,980
<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>57.628</b>	<b>61,895</b>
<b>Ara Toplam</b>	<b>5.989.110</b>	<b>145,053,552</b>
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	-	453,838,948
<b>Duran varlıklar</b>	<b>164,394,333</b>	<b>179,358,196</b>
Ticari alacaklar	-	7,481,673
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	164,360,944	171,843,134
Maddi duran varlıklar	33,389	33,389
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>198,357,748</b>	<b>778,250,696</b>

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

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

40

**YÜKÜMLÜLÜKLER**

<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>	<b>10.118.527</b>	<b>232,410,029</b>
Finansal borçlar	9.457.358	51,658,912
<b>Ticari borçlar</b>	<b>113.450</b>	<b>2,556,917</b>
<b>Diğer borçlar</b>	<b>434.659</b>	<b>178,081,140</b>
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	36,326	36,326
- Avanslar	161,865	177,805,109
- Diğer borçlar	236,468	239,705
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	74.898	74,898
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	38.162	38,162
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>	<b>12,405,413</b>	<b>61,217,536</b>
Finansal borçlar	12,286,062	61,080,338
Diğer borçlar	109,990	127,837
Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	9,361	9,361
<b>Özkaynaklar</b>	<b>175,833,808</b>	<b>484,623,131</b>
Ödenmiş sermaye	50,000,000	304,148,493
Birleşmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı	-	(246,948,493)
Geçmiş yıl karları/(zararları)	40,094,830	335,317,142
Net dönem (zararı)/karı	85,738,978	92,105,989
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>198,357,748</b>	<b>778,250,696</b>



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

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

41

		<i>Bölünme Yansıtılmış Hali</i>	<i>Bağımsız Denetim'den Geçmiş</i>
<b>KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>	<b>Ref</b>	<b>01.01.- 30.09.2012</b>	<b>01.01.- 30.09.2012</b>
Satış gelirleri		86,989,407	86,989,407
Satışların maliyeti		(19,696,348)	(19,696,348)
<b>Brüt kar</b>		<b>67,293,059</b>	<b>67,293,059</b>
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(333,617)	(333,617)
Genel yönetim giderleri (-)		(1,680,065)	(1,680,065)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları		-	-
Diğer faaliyet gelirleri		252,831	252,832
Diğer faaliyet giderleri (-)		(27,511)	(27,513)
<b>Faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>65,504,697</b>	<b>65,504,696</b>
Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen Yatırımlardaki kar/zarar payları		897.877	10,404,689
Finansal gelirler		30.639.348	27,427,344
Finansal giderler (-)		(11.302.944)	(11,230,740)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zarar)/kar</b>		<b>85,738,978</b>	<b>92,105,989</b>
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem (zararı)/karı</b>		<b>85,738,978</b>	<b>92,105,989</b>
Diğer kapsamlı gelir		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>85,738,978</b>	<b>92,105,989</b>
Hisse başına (kayıp)/kazanç		1.7148	(0.0350)

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

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

42

**Özsermaye Değişim Tablosu**

	<b>Ödenmiş sermaye</b>	<b>Birleşmeye / Bölünmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı / çıkışı</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>
Birleşme etkisi	249,148,493	(246,948,493)	322,358,817	-	324,558,817
Transferler	-	-	23,639,238	(23,639,238)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	92,105,989	92,105,989
<b>30 Eylül 2011</b>	<b>304,148,493</b>	<b>(246,948,493)</b>	<b>341,156,820</b>	<b>92,105,989</b>	<b>490,462,809</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>
Bölünmeye ilişkin özsermaye çıkışı	(254,148,493)	246,948,493	(295,222,312)	-	(302,422,312)
Transferler	-	-	(5,839,678)	5,839,678	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	85,738,978	85,738,978
<b>30 Eylül 2012</b>	<b>50,000,000</b>	<b>-</b>	<b>40,094,830</b>	<b>85,738,978</b>	<b>175,833,808</b>

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

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

43

**Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü 18 Ekim 2012 tarihli Servet GYO Bölünme İşleminin 30 Eylül 2012 tarihli mali tablolara yansıtılmış hali (bölünmüş hali) ve 30 Eylül 2012 tarihli bağımsız denetimden geçmiş hali ile karşılaştırılması;**

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<i>18.10.2012</i>		
	<i>Tarihli</i>	<i>Bağımsız</i>	
	<i>Bölünmenin</i>	<i>Denetim'den</i>	
	<i>Yansıtılmış Hali</i>	<i>Geçmiş</i>	
	<u>30 Eylül 2012</u>	<u>30 Eylül 2012</u>	
<b><u>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</u></b>			
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	27,974,305	-
	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	164,360,944	171,843,134
C	C İştirakler	-	148,574,601
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>	<b>6,022,499</b>	<b>152,568,614</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>198,357,748</b>	<b>472,986,349</b>
E	Finansal borçlar	21,743,420	112,739,250
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-
G	Finansal kiralama borçları	-	-
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	36,326	36,326
I	Özkaynaklar	175,833,808	179,358,784
	Diğer kaynaklar	744,194	180,851,989
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>198,357,748</b>	<b>472,986,349</b>
<b><u>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</u></b>			
	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
A1		-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	2,327,033	2,327,033
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
B1		-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
C1	Yabancı iştirakler	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-
J	Gayri nakdi krediler	-	-
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-
K		-	-
<b><u>Asgari / Azami</u></b>			
<b><u>Oran</u></b>			
<b><u>Portföy Sınırlamaları</u></b>			
	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	%0
1		0%	<%10
	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	83%	%36
2		83%	>%50
	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	14%	%31
3		14%	<%50
	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	%0
4		0%	<%49
	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	%0
5		0%	<%20
	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	%0
6		0%	<%10
	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	12%	%63
7		12%	<%500
	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	1%	%0
8		1%	<%10

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

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

44

**b) 18 Ekim 2012 Tarihli Bölünme İşlemine İlişkin Açıklamalar**

Şirket'in 03 Ekim 2012 tarihinde yapılan olağanüstü genel kurul toplantısında aşağıdaki kararlar alınmıştır;

i) Şirket ile Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. arasında yapılan ve aşağıda detayları açıklanan "Kısmi Bölünme Sözleşmesi"nin onaylanması ve bu çerçevede Şirket'in 30.06.2012 tarihli mali tabloları esas alınarak hesaplanmış ve mukayyet değeri 296,703,951 TL olarak tespit edilmiş olan varlıklar ile mukayyet değeri 289,503,951 TL olarak tespit edilmiş olan yükümlülüklerin mukayyet değerleri üzerinden Şirket'ten bölünerek Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye devredilmesi kabul edildi.

ii) Bölünme nedeniyle Şirket'in 304,148,493 TL olan çıkarılmış sermayesinin tamamı Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. payından karşılanmak üzere 7,200,000 TL azaltılarak 296,948,493 TL'ye düşürülmesi kabul edildi.

iii) Bölünme nedeniyle Şirket sermayesinde meydana gelen 7,200,000 TL tutarındaki azalmanın tamamının Şirket ortaklarından Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. payından karşılanması nedeniyle, aktifinden çıkan 7,200,000 TL tutarında Şirket iştirak hisseleri yerine, net aktif değeri 7,200,000 TL olan bölünmeye konu varlık ve yükümlülükleri devralan Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'nin sermaye tutarında bir değişiklik olmayacağı kabul edildi.

iv) Ayrıca Şirket yasal kayıtlarında "Sermaye Düzeltmesi Olumsuz Farkları" hesabında negatif bir değer olarak yer alan 246,948,493 TL'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanun'unun 474. maddesinin ikinci fıkrası kapsamında Şirket'in bölünmesi sonrasında ulaşılabilecek olan 296,948,493 TL sermaye tutarından mahsup edilerek Şirket sermayesinin nihai olarak 50,000,000 TL'ye düşürülmesi kabul edildi.

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

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

45

**c) 27.08.2012 tarihli bölünme sözleşmesi;**

i) Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı
Avni Çelik	158,700,553	52%
Ayşe Sibel Çelik	49,599,238	16%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	19,534,609	6%
Berrin Çelik Ercivelek	23,253,822	8%
Ahmet Çelik	14,303,167	5%
Ömer Faruk Çelik	14,903,167	5%
Nuran Çelik	11,626,967	4%
Şenay Çelik	12,226,967	4%
Mehmet Haluk Öztürk	1	0%
Akif Güllü	1	0%
Kerem Alkin	1	0%
<b>Toplam</b>	<b>304,148,493</b>	<b>100%</b>

ii) Sinpaş Yapı'nın ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı
Avni Çelik	100,934,250	51%
Ayşe Sibel Çelik	38,649,000	19%
Berrin Çelik Ercivelek	18,647,000	9%
Ömer Faruk Çelik	11,103,000	6%
Ahmet Çelik	11,103,000	6%
Nuran Çelik	8,897,000	4%
Şenay Çelik	8,897,000	4%
İbrahim Özgür Doğan	1,269,750	1%
<b>Toplam</b>	<b>199,500,000</b>	<b>100,0%</b>

iii) Bölünme işlemi, 30.06.2012 tarihi itibarıyla ve Servet GYO'nun 30.06.2012 tarihli mali tablolarındaki yasal kayıtlı değerler üzerinden gerçekleştirilecektir.

iv) Bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin 30.06.2012 tarihli mali tablolara göre yasal kayıtlardaki değerleri aşağıdaki gibidir.

Varlıklar			Yükümlülükler		
Hesap No	Hesap Adı	Tutar	Hesap No	Hesap Adı	Tutar
120	Alıcılar	4,067	300	Banka Kredileri	49,289,266
121	Alacak Senetleri	95,324,134	320	Satıcılar	2,468,994
122	Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(2,586,092)	336	Diğer Çeşitli Borçlar	114,308
136	Diğer Çeşitli Alacaklar	5,901,333	340	Alınan Sipariş Avansları	177,806,668
152	Mamüller	62,098,980	381	Gider Tahakkukları	89,860
180	Gelecek Aylara Ait Giderler	1,686,555	400	Banka Kredileri	59,716,791
242	İştirakler	124,710,177	426	Alınan Depozito ve Teminatlar	18,065
252	Binalar	7,679,316			
257	Birikmiş Amortismanlar (-)	(535,495)			
280	Gelecek Yıllara Ait Giderler	2,420,976			
	<b>Varlık Toplamı</b>	<b>296,703,951</b>		<b>Yükümlülük Toplamı</b>	<b>289,503,952</b>

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

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

46

v) Bölünmeye nedeniyle Servet GYO'nun sermayesi bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri arasındaki fark olan 7,200,000 TL tutarında azaltılacaktır. Servet GYO'nun sermaye azaltımı Sinpaş Yapı'nın sahip olduğu paylardan karşılanacaktır. Servet GYO'nun diğer hissedarlarının Servet GYO'da sahip oldukları sermaye paylarında bir değişiklik olmayacaktır.

vi) Bölünme sonrası Servet GYO'nun ortaklık yapısı aşağıdaki şekilde olacaktır:

Ortağın Adı Soyadı / Unvanı	Bölünme Öncesi		Bölünme Sonrası	
	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı	Sermaye Tutarı (TL)	Oranı
Avni Çelik	158,700,553	52%	158,700,553	53%
Ayşe Sibel Çelik	49,599,238	16%	49,599,238	17%
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	19,534,609	6%	12,334,609	4%
Berrin Çelik Ercivelek	23,253,822	8%	23,253,822	8%
Ahmet Çelik	14,303,167	5%	14,303,167	5%
Ömer Faruk Çelik	14,903,167	5%	14,903,167	5%
Nuran Çelik	11,626,967	4%	11,626,967	4%
Şenay Çelik	12,226,967	4%	12,226,967	4%
Mehmet Haluk Öztürk	1	0%	1	0%
Akif Güllü	1	0%	1	0%
Kerem Alkin	1	0%	1	0%
<b>Toplam</b>	<b>304,148,493</b>	<b>100%</b>	<b>296,948,493</b>	<b>100%</b>

vii) Servet GYO'da bölünme nedeniyle yapılan sermaye azaltısının tamamının Sinpaş Yapı paylarından karşılanıyor olması ve aynı zamanda Devralan şirketin de Sinpaş Yapı olması nedeniyle, Sinpaş Yapı devralan varlıklar nedeniyle herhangi bir sermaye artırımı yapmayacaktır. Sinpaş Yapı'nın yasal kayıtlarında sahip olduğu Servet GYO hisseleri 7,200,000 TL azalırken, bölünmeye konu olan 296,703,951 TL tutarında varlık ve 289,503,951 TL tutarında yükümlülük Servet GYO kayıtlarından çıkarılarak Sinpaş Yapı kayıtlarına alınacaktır. Böylece sermaye artırımı olmaksızın Sinpaş Yapı'nın aktif ve pasif dengesi korunacaktır.

Bölünme işlemine ilişkin olarak Ata Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş. tarafından 31.07.2012 tarihli Uzman Kuruluş Raporu düzenlenmiştir. Raporda bölünmeye konu varlık ve borçların değeri UFRS'ye göre düzenlenen mali tablolardaki tutarlar dikkate alınarak tespit edilmiştir. Buna karşılık Bölünen Servet GYO ve Devralan Sinpaş Yapı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun 19. ve 20. maddeleri kapsamında bölünen varlık ve borçların kayıtlı değerleri ile Servet GYO'dan Sinpaş Yapı'ya devredilmesinde mutabık kalmıştır.

Bölünen Servet GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş veya edecek vergi borçlarından, Bölünen Servet GYO ve Devralan Sinpaş Yapı müteselsilen sorumludurlar. Sinpaş Yapı, Servet GYO'nun bölünme tarihine kadar tahakkuk etmiş ve edecek vergi borçlarından müteselsilen sorumlu olacağını ve diğer ödevlerini yerine getireceğini, Servet GYO'nun bölünme nedeniyle verilecek olan kurumlar vergisi beyannamesine ekleyeceği bir taahhütname ile taahhüt etmeyi kabul ve beyan eder.

Türk Ticaret Kanununun 167. Maddesi f bendi uyarınca Şirket paylarının bilanço karına, bölünmenin tescil edildiği tarihten itibaren hak kazanması ve bu istem hakkının kıst-el yevm esası uygulanmadan kullanılabilmesi ayrıca aynı maddenin g bendi uyarınca devreden şirketin işlemlerinin 30.06.2012 tarihinden itibaren devralan şirketin hesabına yapılmış kabul edilmesi hususunda taraflar mutabık kalmıştır.

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

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

47

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

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

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

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

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

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

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

48

**d) 18 Ekim 2012 tarihli bölünme işleminin detayları**

Yukarıda detayları ayrıntılı olarak açıklanan bölünme işlemi 18 Ekim 2012 tarihinde yasal kayıtlarda gerçekleştirilerek tescil edilmiştir. Tescil işlemi 8181 sayılı ve 24 Ekim 2012 tarihli Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

18 Ekim 2012 tarihinde tescil edilen bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

Varlıklar			Yükümlülükler		
Hesap No	Hesap Adı	Tutar	Hesap No	Hesap Adı	Tutar
120	Alıcılar	20	300	Banka Kredileri	44,813,561
121	Alacak Senetleri	82,961,974	320	Satıcılar	2,439,200
122	Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(2,382,950)	336	Diğer Çeşitli Borçlar	(1,786)
136	Diğer Çeşitli Alacaklar	4,273,319	340	Alınan Sipariş Avansları	177,989,673
152	Mamüller	62,098,980	381	Gider Tahakkukları	-
180	Gelecek Aylara Ait Giderler	1,801,714	400	Banka Kredileri	49,923,864
242	İştirakler	124,710,178	426	Alınan Depozito ve Teminatlar	17,847
252	Binalar	7,693,667			
257	Birikmiş Amortismanlar (-)	(574,131)			
280	Gelecek Yıllara Ait Giderler	1,799,588			
	<b>Varlık Toplamı</b>	<b>282,382.359</b>		<b>Yükümlülük Toplamı</b>	<b>275,182.359</b>

**e) 18 Ekim 2012 tarihli bölünme işleminin etkilerini 30 Eylül 2012 tarihli mali tablolarda gösterirken değişen Muhasebe Politikaları**

**e – i) Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar**

30 Eylül 2012 tarihli mali tablolarda satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar içerisinde sınıflandırılan ve Özkaynak Yönetimi ile değerlendirilen 253,257,104 (% 42.21) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesinden 231,402,178 (% 38.57) adet Sinpaş GYO hissesi 18 Ekim 2012 tarihli bölünme işlemi sonucunda Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir.

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

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklarda gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

**28-2)** Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Deposit Outlet Center'ın tapu sicilindeki niteliği arsa olup, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Şirket, kat mülkiyeti için tapu siciline başvurmuştur. Rapor tarihi itibarıyla başvuru sonuçlanmamıştır.

**28-3)** 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 alınmamasından ötürü Şirket portföyünde arsa olarak sınıflandırılmıştır. 30.09.2012 tarihi itibarıyla, arsa üzerindeki yapının yasallaştırılması ile ilgili işlemler sonuçlandırılmamıştır, yukarıda ifade edilen bölünme esnasında ilgili gayrimenkul de 18.10.2012 tarihinde bölünerek Şirket kayıtlarından çıkartılmıştır.



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

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

49

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

<u>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri</u>		<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
A	A Para ve sermaye piyasası araçları		-
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	171,843,134	171,208,470
C	C İştirakler	148,574,601	148,574,601
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-
	<b>Diğer varlıklar</b>	<b>152,568,614</b>	<b>141,681,452</b>
<b>D</b>	<b>Toplam varlıklar (aktif toplamı)</b>	<b>472,986,349</b>	<b>461,464,523</b>
E	E Finansal borçlar	112,739,250	174,248,892
F	F Diğer finansal yükümlülükler	-	-
G	G Finansal kiralama borçları	-	-
H	H İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	36,326	124,555
I	I Özkaynaklar	179,358,784	97,657,484
	Diğer kaynaklar	180,851,989	189,433,592
<b>D</b>	<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>472,986,349</b>	<b>461,464,523</b>

<u>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</u>		<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	2,327,033	795,235
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-
C1	Yabancı iştirakler	-	-
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-
J	Gayri nakdi krediler	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-

<u>Portföy Sınırlamaları</u>		<u>30 Eylül 2012</u>	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>Asgari / Azami Oran</u>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	%0	%0	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	%36	%37	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D) Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	%31	%32	<%50
4	(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	%63	%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 tablolarda 30.09.2012 tarihine kadar özkaynak yöntemi ile değerlendirilen daha sonra da Şirket yönetim kurulu tarafından alınan karar gereği ortaklara dağıtılması planlanan ilgili iştirak hissesi 'Satış amacıyla elde tutulan duran varlık' olarak ilişikteki finansal tablolara dahil edilen Sinpaş GYO hisseleri maliyet bedeli ile iştirak olarak gösterilmiştir