

**SERVET GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN  
HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLARI**

## **İÇİNDEKİLER**

**GÖRÜŞ**  
**BİLANÇO**  
**GELİR TABLOSU**  
**ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU**  
**NAKİT AKIM TABLOSU**  
**FİNANSAL TABLO DİPNOTLAR**

**31 ARALIK 2009 HESAP DÖNEMİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na;

*Giriş*

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Şirket)'ne ait 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, özsermaye değişim tablosunu ve nakit akım tablosunu, önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiştir.

*Finansal tablolarla ilgili olarak şirket yönetiminin sorumluluğu*

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan 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 yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanması, uygulanması ve devam ettirilmesi, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

*Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu*

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

Bağımsız denetim, finansal tablolarda yer alan tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hile 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 ve yukarıda bahse geçen diğer bağımsız denetçi raporunun görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

*Görüş*

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla gerçek finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Dr. Ali YÜRÜDÜ  
Sorumlu Ortak, Baş Denetçi

İstanbul, 5 Şubat 2010

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BİLANÇO (TL)  
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)Bağımsız  
Denetimden  
Geçmiş

	Dipnot Referansları	31.12.2009
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>3,143,962</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	1,830,506
Finansal Yatırımlar	7	0
Ticari Alacaklar	10.1	607,678
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0
Diğer Alacaklar	11.1	34,171
Stoklar	13	0
Canlı Varlıklar	14	0
Diğer Dönen Varlıklar	26.1	671,607
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar	34	0
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>100,899,261</b>
Ticari Alacaklar	10.1	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar	12	0
Diğer Alacaklar	11.1	0
Finansal Yatırımlar	7	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	16	0
Canlı Varlıklar	14	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	99,970,932
Maddi Duran Varlıklar	18	29,212
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	19	0
Şerefiye	20	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı	35	0
Diğer Duran Varlıklar	26.1	899,117
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>104,043,223</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>8,055,939</b>
Finansal Borçlar	8	4,019,325
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0
Ticari Borçlar	10.2	3,949,458
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar		3,804,216
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar		145,242
Diğer Borçlar	11.2	30,673
Finans Sektörü Faal.den Borçlar	12	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	35	0
Borç Karşılıkları	22	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	26.2	56,483
Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklara İlişkin Yükümlülükler	34	0
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>79,030,236</b>
Finansal Borçlar	8	78,729,422
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	0
Ticari Borçlar	10.2	254,203
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar		254,203
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar		0
Diğer Borçlar	11.2	46,611
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar	12	0
Devlet Teşvik ve Yardımları	21	0
Borç Karşılıkları	22	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (veya Kıdem Tazminatı Karşılığı)	24	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	35	0
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	26.2	0
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>16,957,048</b>
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>16,957,048</b>
Ödenmiş Sermaye	27.1	21,798,283
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)		0
Hisse Senedi İhraç Primleri		0
Değer Artış Fonları		0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	27.2	0
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	27.3	0
Net Dönem Karı/Zararı		(4,841,235)
<b>Azınlık Payları</b>		<b>0</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>104,043,223</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

## SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GELİR TABLOSU (TL)  
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş 18.05.2009- 31.12.2009	Denetimden Geçmemiş 01.10.2009- 31.12.2009
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER</b>			
Satış Gelirleri	28.1	3,151,489	1,568,069
Satışların Maliyeti (-)	28.2	(127,222)	(112,571)
<b>Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar (Zarar)</b>		<b>3,024,267</b>	<b>1,455,498</b>
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler		0	0
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Giderler (-)		0	0
<b>Finans Sektörü Faaliyetlerinden brüt kar (zarar)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>BRÜT KAR / ZARAR</b>		<b>3,024,267</b>	<b>1,455,498</b>
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	30.1	(16,660)	(7,000)
Genel Yönetim Giderleri (-)	30.2	(497,573)	(223,447)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)		0	0
Diğer Faaliyet Gelirleri	31.1	14,417	0
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	31.2	(5,761,812)	1,718,269
<b>FAALİYET KARI/ZARARI</b>		<b>(3,237,361)</b>	<b>2,943,320</b>
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Kar / Zararlarındaki Paylar	16	0	0
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Gelirler	32	3,987,810	(133,127)
(Esas Faaliyet Dışı) Finansal Giderler (-)	33	(5,591,684)	(4,339,035)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI</b>		<b>(4,841,235)</b>	<b>(1,528,842)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
- Dönem Vergi Gelir / Gideri		0	0
- Ertelenmiş Vergi Gelir / Gideri		0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI</b>		<b>(4,841,235)</b>	<b>(1,528,842)</b>
<b>DURDURULAN FAALİYETLER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Durdurulan Faaliyetler Vergi Sonrası Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(4,841,235)</b>	<b>(1,528,842)</b>
<b>DÖNEM KARI / ZARARI</b>		<b>(4,841,235)</b>	<b>(1,528,842)</b>
<b>Diğer kapsamlı gelir:</b>			
Finansal Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Duran Varlıklar Değer Artış Fonundaki Değişim		0	0
Finansal Riskten Korunma Fonundaki Değişim		0	0
Yabancı Para Çevrim Farklarındaki Değişim		0	0
Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç ve Kayıplar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Ortaklıkların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Paylar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerine İlişkin Vergi Gelir/Giderleri		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(4,841,235)</b>	<b>(1,528,842)</b>
<b>Dönem Kar/Zararının Dağılımı</b>		<b>(4,841,235)</b>	<b>(1,528,842)</b>
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		(4,841,235)	(1,528,842)
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Azınlık Payları		0	0
Ana Ortaklık Payları		(4,841,235)	(1,528,842)
<b>Hisse Başına Kazanç</b>	36	<b>(0.088)</b>	<b>(0.028)</b>
<b>Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç</b>		<b>(0.088)</b>	<b>(0.028)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetlerden Seyreltilmiş Hisse Başına Kazanç</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

**ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU  
(XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)**

	Not	Ödenmiş Sermaye	Değer Artış Fonları	Yabancı Para Çevrim Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıl Karları/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam
<b>18 Mayıs 2009</b>		--	--	--	--	--	--	--
Sermaye ödemesi, nakit	27.1	21,798,283	--	--	--	--	--	21,798,283
Net Dönem Karı / (Zararı)		--	--	--	--	--	(4,841,235)	(4,841,235)
<b>31 Aralık 2009</b>		<b>21,798,283</b>	--	--	--	--	<b>(4,841,235)</b>	<b>16,957,048</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## NAKİT AKIM TABLOSU (XI-29 KONSOLİDE OLMAYAN)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 18.05.- 31.12.2009
<b>Net Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>(4,841,235)</b>
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler</b>		
Amortisman ve itfa payları	18	459
Finansal borç faiz tahakkukları	8	135,406
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	31.2	5,761,812
Şüpheli alacak karşılığı	10.1	218,508
Alacak reeskontu	10.1	9,494
Borçlar reeskontu	10.1	(39,410)
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı</b>		<b>1,245,034</b>
Ticari alacaklardaki değişim	10.1	(835,680)
Diğer alacaklardaki değişim	11.1	(34,171)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	26.1	(671,607)
Diğer duran varlıklardaki değişim	26.1	(899,117)
Ticari borçlardaki değişim	10.2	4,243,071
Diğer borçlardaki değişim	11.2	77,284
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	26.2	56,483
<b>İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit</b>		<b>3,181,297</b>
<b>Yatırım faaliyetleri</b>		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	17	(105,732,744)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	18	(29,671)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(105,762,415)</b>
<b>Finansal faaliyetler</b>		
Finansal borçlardaki değişim	8	82,613,341
Sermaye ödemesi, nakit	27	21,798,283
<b>Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>104,411,624</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış</b>		<b>1,830,506</b>
<b>Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>0</b>
<b>Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>1,830,506</b>

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

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

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

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

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket’in personel sayısı 2’dir.

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

Şirket’in ana hissedarı, şirket hisselerinin %49.83’üne sahip olan Avni Çelik’tir.

Şirket’in, İstanbul / Türkiye’de %100 oranında sahip olduğu Deposit Outlet Center adında alışveriş merkezi ve %40 oranında sahip olduğu Çelik&Yenal adında iş merkezi bulunmaktadır. Deposit Outlet Center ve Çelik&Yenal İş Merkezinin genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

### Deposit Outlet Center

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.a Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları'na uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası (“TL”) bazında hazırlamaktadır. Finansal tablolar, kanuni kayıtlara Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından yayımlanan Seri: XI, No: 29 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar” tebliğine uygunluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### Finansal tabloların hazırlanış şekli

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”)’ nun Seri: XI, No: 29 “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” 09 Nisan 2008 tarih ve 26842 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır. Bu Tebliğ, ihraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem gören ortaklıklar, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri ve bu işletmelerin bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve iş ortaklıkları için, 01 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan itibaren geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.

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 Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolarından geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır. Seri: XI No: 29 sayılı tebliğe istinaden, işletmeler 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.

Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından ilan edilinceye kadar, finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği çerçevesinde UMS/UFRS’ye göre hazırlanmaktadır. İlişikteki finansal tablolar ve dipnotlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması zorunlu kılınan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

#### Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

31 Ocak 2004 tarih ve 25363 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin Para Birimi Hakkındaki 5083 sayılı Kanun’a göre, 01 Ocak 2005 tarihinden itibaren Türkiye Cumhuriyeti Devleti’nin para birimi Yeni Türk Lirası , Yeni Türk Lirası’nın alt birimi Yeni Kuruş olmuş ve bir Yeni Türk Lirası ( YTL) yüz Yeni Kuruş’a (YKr) eşitlenmişti. Bakanlar Kurulu almış olduğu kararla, 01 Ocak 2009 tarihinden itibaren para birimindeki “Yeni” ibaresinin kaldırılmasına karar vermiştir. Bu nedenle, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi TL olarak sunulmuştur.

## Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, bilançoda net değerleri ile gösterilirler.

## 2.b. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

- Bir standart veya yorum tarafından gerekli kılıyorsa veya
- İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Finansal tablo kullanıcıları, işletmenin finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla işletmenin zaman içindeki finansal tablolarını karşılaştırabilme olanağına sahip olmalıdır. Bu nedenle, bir muhasebe politikasındaki değişiklik yukarıdaki paragrafta belirtilen durumlardan birini karşılamadığı sürece, her ara dönemde ve her hesap döneminde aynı muhasebe politikaları uygulanmalıdır.

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli bir muhasebe politikası değişikliği olmamıştır.

## 2.c. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

İlişikteki finansal tabloların Sermaye Piyasası Muhasebe Standartları ile uyumlu bir şekilde hazırlanması Yönetim tarafından hazırlanmış finansal tablolarda yer alan bazı aktif ve pasiflerin taşıdıkları değerler, muhtemel mükellefiyetlerle ilgili verilen açıklamalar ile raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarına ilişkin olarak bazı tahminler yapılmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen tutarlar tahminlerden farklılıklar içerebilir. Bu tahminler düzenli aralıklarla gözden geçirilmekte ve bilindikleri dönemler itibarıyla gelir tablosunda raporlanmaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## 2.d. Yeni ve Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Şirket, cari dönemde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) ve UMSK’nın Uluslararası Finansal Raporlama Yorumları Komitesi (UFRYK) tarafından yayınlanan ve 31 Aralık 2009 tarihli sene sonu mali tabloları için geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır. Söz konusu standart ve yorumların Şirket’in performansı ve finansal durumuna etkisi olup olmadığı ilgili paragraflarda belirtilmiştir.

*UFRS 1 (Değişiklik) “UFRS’nin İlk Kez Uygulanması” ve UMS 27 “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar” - Bağlı ortaklıklardaki, müştereken kontrol edilen işletmelerdeki veya iştiraklerdeki yatırımların maliyeti*

Değişiklik, UFRS’yi ilk defa uygulayan şirketlerin açılış bilançolarında, bağlı ortaklıklardaki, müştereken kontrol edilen işletmelerdeki veya iştiraklerdeki yatırımlarının maliyetini UMS 27’ye uygun olarak veya UFRS’ye geçiş tarihinde UMS 39’a göre belirlenen yatırımın rayiç değerine göre veya önceden uygulamakta olduğu muhasebe standartlarına göre hazırlanmış mali tablolarında yatırımın taşınan değerine göre belirlenmelerine olanak tanımaktadır. Değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

*UFRS 2 (Değişiklik), “Hisse Bazlı Ödemeler” – Hakediş koşulları ve iptaller*

UFRS 2’de yapılan değişikliğin amacı hakediş koşulları ve iptaller konusuna daha detaylı bir açıklama getirmektir. Standart iki konuya açıklık getirmektedir: ‘Hakediş Koşulu’nun tanımlanması ve performans ve hizmet koşulları haricindeki koşullar için ‘Haketmeme Koşulu’ kavramı. Değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

*UFRS 7 “Finansal Araçlar” – Dipnotlar’da meydana gelen değişiklikler*

Değiştirilmiş Standart gerçeğe uygun değer ölçümü ve likidite riskine ilişkin ek açıklamaları gerekli kılmaktadır. Gerçeğe uygun değer ölçümleri her finansal araç sınıfı için üç seviyeli hiyerarşi kullanılarak girdilerinin kaynağına göre açıklanmalıdır. Buna ek olarak, üçüncü seviye gerçeğe uygun değer ölçümleri için açılış ve kapanış bakiyelerinin mutabakatı ile birinci ve ikinci seviye gerçeğe uygun değer ölçümleri arasındaki önemli transferlerin de açıklanması gerekmektedir. Değişiklikler likidite riski açıklamalarına ilişkin gerekliliklere de açıklık getirmektedir. Şirket, söz konusu değişiklikleri “Finansal risk yönetimi ve politikaları” dipnotunda (Not 38) açıklamıştır.

*UFRS 8 “Faaliyet Bölümleri”*

UFRS 8, UMS 14 ‘Bölümsel Raporlama’nın yerine geçmekte olup, bölümsel raporlamaya yönetimin bakış açısı yöntemini getirmektedir. Raporlanan bilgiler, yönetimin faaliyet bölümlerinin performansını değerlendirmekte ve kaynak dağılımına karar vermek için kullandığı bilgileri içermektedir. Bu bilgiler bilanço ve gelir tablosunda yansıtılan bilgilerden farklı olabilir, bu durumda işletmeler ek bilgiler vermeli ve farkların mutabakatını belirtmelidirler. Bu standardın, Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

*UMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” (Revize)*

UMS 1 standardı finansal tablolarda sunulan bilginin yararlılığını arttırmak için revize edilmiştir. Bu standarttaki revizeye göre özkaynak değişim tablosu sadece hissedarlarla yapılan işlemleri kapsamaktadır. Hissedarlarla yapılan işlemler dışındaki değişimler özkaynakların altında tek bir satırda gösterilmekte ve buna ilişkin detaylar için ayrı bir tablo hazırlanmaktadır. Gelir tablosundaki bütün gelir ve gider hesaplarını ve “diğer kapsamlı gelir”i içeren yeni bir kapsamlı gelir tablosu ortaya çıkmaktadır. İşletmeler dönem kar/zararı bileşenlerini gösteren gelir tablosu kalemleriyle, diğer kapsamlı gelirin bir arada olduğu tek bir “Kapsamlı Gelir Tablosu” sunma veya gelir tablosunu ve kapsamlı gelir tablosunu her birini ayrı iki tablo şeklinde sunma seçeneklerinden birini seçebilmektedir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## *UMS 23 (Değişiklik), “Borçlanma Maliyetleri”*

Değişiklik, işletmelerce, bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetlerinin, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilmesini gerektirmektedir. Borçlanma maliyetlerinin olduğu anda giderleştirilmesi seçeneği bu değişiklik ile sona erecektir. Şirket, kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile direkt ilişki kurulabilen faiz giderleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar maliyetine dahil etmeyi seçmiştir. Değişiklik, Şirket’in ilk hazırlanan mali tablolarından itibaren uygulanmıştır.

## *UMS 32 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Sunum” ve UMS 1 (Değişiklik), “Finansal Tabloların Sunumu” – Tasfiyeden Kaynaklanan Satılabilir Finansal Araçlar ve Yükümlülükler (Değişiklik)*

UMS 32’ye getirilen değişiklik tasfiyeden kaynaklanan satılabilir finansal araçlar ile yükümlülüklerin, belirli kriterler yerine getirildiği takdirde, sermaye aracı olarak sınıflandırılmasını gerektirmektedir. UMS 1’e getirilen değişiklik ise, sermaye aracı olarak sınıflandırılan satılabilir finansal araçların tanımlanması ve açıklanmasını gerektirmektedir. Değişikliğin Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## *UFYK 9 “Saklı Türev Ürünlerinin Yeniden Değerlendirilmesi” ve UMS 39 “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” - Saklı türev ürünler (Değişiklik)*

UFYK 9’deki değişikliğe göre bir finansal varlığın, gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlık grubu dışındaki başka bir grupta yeniden sınıflandırılması aşamasında, bir saklı türev ürünün, temel sözleşmeden ayrıştırılmasının ve bir türev ürün olarak muhasebeleştirilmesinin gerekli olup olmadığı değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu değerlendirme aşağıda belirtilen tarihlerden hangisi daha sonraki bir tarih ise, o tarih itibarıyla mevcut olan koşullar esas alınarak yapılır:

(a) Bir sözleşmeye ilk kez taraf olunduğu tarih

(b) Sözleşme hükümlerinde, sözleşme uyarınca belirlenecek olan nakit akışlarını önemli ölçüde değiştiren bir değişikliğin olduğu tarih.

Bu standardın, Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## *UFYK 13, “Müşteri Sadakat Programları”*

Müşteri Sadakat Uygulamaları satış işlemlerinin farklı bir bileşeni şeklinde muhasebeleşmelidir. Tahsil edilen bedelin rayiç değerinin bir kısmı müşteriye sağlanan menfaatlere dağıtılarak, söz konusu menfaatler müşteri tarafından kullanıldıkça gelir kaydedilmelidir. Bu standardın, Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## *UFYK 15, “Gayrimenkul İnşaat Anlaşmaları”*

UFYK 15, bir gayrimenkulün inşaatı için yapılan anlaşmanın, UMS 11 “İnşaat Sözleşmeleri” standardı veya UMS 18 “Hasılat” standardı kapsamına girip girmediğinin ve buna bağlı olarak da böyle bir gayrimenkul inşasından elde edilen gelirin ne zaman muhasebeleştirileceğinin belirlenmesi konusunda yol gösterir. Bu standardın, Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## *UFYK 16 “Yurtdışındaki İşletme ile İlgili Net Yatırımın Finansal Riskten Korunması”*

UFYK 16’ya göre finansal tablolarda kullanılan sunum para birimi bir işletmenin finansal korunma muhasebesi uygulayabilmesine gerekçe oluşturmaz. Dolayısıyla, bir ana kuruluş yalnızca kendi fonksiyonel para birimi ile yabancı operasyonlarının fonksiyonel para birimi farkından doğan kur farklarını finansal riskten korunma riski olarak adlandırabilir. Finansal riskten korunma aracı grup içindeki işletme ya da işletmelerce elde tutulabilir. Bu standardın, Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## *UFRYK 18 “Müşterilerden Transfer Edilen Varlıklar”*

UFRYK 18, müşterilerden alınan maddi duran varlıkların veya sözkonusu maddi duran varlıkların inşası için alınan nakdin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir. Bu standardın, Şirket’in finansal tabloları üzerinde etkisi bulunmamaktadır.

## *UFRS’deki İyileştirmeler (2008’de yayınlanan)*

Mayıs 2008’de Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) Standartlarla ilgili tutarsızlıkları ortadan kaldırmak ve anlatımı daha açık hale getirmek için ilk toplu değişiklikleri yayınlamıştır. Her standart için farklı uygulamaya geçiş düzenlemeleri olup geçerlilik tarihleri çeşitlilik göstermekte ve en erken 1 Ocak 2009’dan itibaren yürürlüğe girmektedir.

## *UFRS’deki İyileştirmeler (2009’de yayınlanan)*

Nisan 2009’da Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) Standartlarla ilgili tutarsızlıkları ortadan kaldırmak ve anlatımı daha açık hale getirmek için ikinci toplu değişiklikleri yayınlamıştır. Her standart için farklı uygulamaya geçiş düzenlemeleri olup geçerlilik tarihleri çeşitlilik göstermekte ve en erken 1 Temmuz 2009’dan itibaren yürürlüğe girmektedir.

## 31 Aralık 2010 tarihli sene sonu mali tabloları için geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

### *UFRS 1 (Değişiklik) “UFRS’nin İlk Kez Uygulanması” - İlk Uygulamaya ilişkin ilave istisnalar*

Bu standarda yapılan değişiklikler petrol ve gaz varlıkları veya kiralama işlemleri olan ve UFRS’yi ilk defa uygulayan şirketlere UFRS’ye geçiş maliyetlerini azaltacak bir avantaj sunmaktadır. Bu değişiklikler dipnotlarda belirtilmek koşuluyla yürürlük tarihinden daha önce uygulanabilir.

### *UFRS 2 (Değişiklik) “Hisse Bazlı Ödemeler” - Grup Nakit Olarak Ödenen Hisse Bazlı Ödeme İşlemleri*

Bu değişiklik grup raporlaması ve konsolide finansal tablolar açısından, eğer bir işletme bağlı olduğu grup’un dışındaki ortaklardan, nakit olarak ödenen mal ve hizmet alırsa, bu işlemlerin UFRS 2’nin kapsamının dışında olduğu konusuna açıklık getirmektedir. İşletme yönetimi bu şekilde gerçekleşmiş geçmiş işlemleri dikkate almak zorundadır. Ayrıca UFRS 2’nin kapsamına, içerisinde yer alan tanımlamalara bazı değişiklikler getirilmiş olup uygulama konularındaki açıklamalar da geliştirilmiştir. Tahminlerdeki Değişiklikler ve Hatalar’a göre muhasebe politikalarındaki değişikliklere uyararak geriye dönük uygulanacaktır. Erken uygulamaya dipnotlarda belirtilmek koşuluyla izin verilmiştir.

### *UFRS 3 (Değişiklik), “İşletme Birleşmeleri” ve UMS 27 (Değişiklik), “Konsolide ve Konsolide Olmayan Finansal Tablolar”*

Revize edilmiş UFRS 3, işletme birleşmelerinin muhasebeleştirilmesi, şerefiyenin kayıtlara alınması ile birleşmenin olduğu dönemin finansal sonuçlarının raporlanması hususlarına çeşitli değişiklikler getirmektedir. Söz konusu değişiklikler, satın alım ile ilişkilendirilen maliyetlerin giderleştirilmesini ve satın alım sırasında dikkate alınan şartlı durumlarda, raporlama dönemi sonrasında meydana gelen rayiç değer değişikliklerinin şerefiyeden düzeltilmesi yerine gelir tablosunda dikkate alınmasını gerektirmektedir. Değişikliğe tabi tutulmuş UMS 27 bağlı ortaklığın hisse sahipliğinde meydana gelen değişikliklerin ve bağlı ortaklık zararlarının ve bağlı ortaklık üzerinde kaybedilen kontrolün muhasebeleştirilmesi konularına da değişiklikler getirmektedir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

*UMS 39 (Değişiklik), “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” - Uygun Korumalı Enstrümanlar*

Bu değişiklik korunan enstrümanlarda tek taraflı risk ve finansal koruma enstrümanlarında enflasyondan korunma muhasebesinin nasıl yapılacağına dair uygulanacak prensipleri belirlemektedir.

*UFRYK 17, “Gayri-nakdi Varlıkların Ortaklara Dağıtılması”*

Bu standard, ortaklara, nakit veya nakit dışı varlık alternatiflerinden birini elde etme konusunda seçimlik hak tanıyan dağıtımlar da dahil olmak üzere nakit dışı varlıkların dağıtımını için uygulanır. Söz konusu değişiklik ileriye dönük uygulanacaktır.

31 Aralık 2010 tarihinden sonra geçerli olacak olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar (UMS 32 haricinde bu değişiklikler henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir):

*UFRYK 9 “Saklı Türev Ürünlerinin Yeniden Değerlendirilmesi” (1 Ocak 2013 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır)*

UFRS 9 finansal varlıkların sınıflanması ve ölçülmesi ile ilgili yeni koşullar getirmektedir.

*UMS 24 (Revize) “İlişkili Taraf Açıklamaları” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır)*

Kamu iştirakleri için ilişkili taraf açıklama gerekliliklerini kolaylaştırmak ve ilişkili taraf tanımına açıklık getirmek için UMS 24’de değişiklik yapılmaktadır.

*UMS 32 (Değişiklik) “Hisse İhraçlarının Sınıflandırılması” (1 Şubat 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde geçerli olacaktır)*

UMS 32’de yapılan değişiklik, ihraç edenin fonksiyonel para biriminden farklı bir para cinsinden olan hisselerin muhasebeleştirilmesi için uygulanmaktadır.

*UFRYK 14 (Değişiklik) “Asgari Fonlama Koşullarının Geri Ödenmesi” (1 Ocak 2011 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir)*

Bu değişiklik işletmelerin asgari fonlama koşulları için önceden gönüllü olarak yaptıkları bazı ödemelerin varlık olarak muhasebeleştirilmesine izin verilmemesi sorununu çözmektedir.

*UFRYK 19 “Finansal Yükümlülüklerin Sermaye Araçları ile Ortadan Kaldırılması” (1 Temmuz 2010 tarihinde veya sonrasında başlayan hesap dönemlerinde geçerli olacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir)*

UFRYK 19 sadece bir finansal yükümlülüğü tamamen ya da kısmen ortadan kaldırmak için sermaye aracı ihraç eden işletmelerin uygulayacağı muhasebeleştirmeyi belirtmektedir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## 2.e. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Ekteki finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan önemli değerlendirme ilkeleri ve muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

### 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.



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Stoklar

Bulunmamaktadır.

## 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. Amortismanına tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanına tabi tutulmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

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

Binalar	50 yıl
Makine, tesis ve cihazlar	10 yıl
Taşıt araçları	10 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	10 yıl
Maddi olmayan duran varlıklar	10 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.

## 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, olduğu dönemde gelir tablosuna dahil edilir.

## Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerlerinin gerçekleşebilir/gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve gayri maddi sabit kıymetler değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi sabit kıymetin defter değerinin gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

## 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.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## Finansal Araçlar

### Finansal varlıklar

Finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, gerçeğe uygun piyasa değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Varlıklar, yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı yapılmak suretiyle işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “aktif bir piyasası olmadığı için maliyetle değerlendirilecek finansal varlıklar” olarak sınıflandırılır.

### Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

### Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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 varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Bu kategoride yer alan varlıklar, dönen varlıklar olarak sınıflandırılırlar.

### Vadesine kadar elde tutulan finansal varlıklar

Şirket’in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin faiz yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar (a) vadesine kadar elde tutulacak finansal varlık olmayan veya (b) alım satım amaçlı finansal varlık olmayan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Satılmaya hazır finansal varlıklar kayıtlara alındıktan sonra güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması koşuluyla gerçeğe uygun değerleriyle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde ölçülemeyen ve aktif bir piyasası olmayan menkul kıymetler maliyet değeriyle gösterilmektedir. Satılmaya hazır finansal varlıklara ilişkin kar veya zararlara ilgili dönemin gelir tablosunda yer verilmektedir. Bu tür varlıkların makul değerinde meydana gelen değişiklikler özkaynak hesapları içinde gösterilmektedir. İlgili varlığın elden çıkarılması veya değer düşüklüğü olması durumunda özkaynak hesaplarındaki tutar kar / zarar olarak gelir tablosuna transfer edilir. Satılmaya hazır finansal varlık olarak sınıflandırılan özkaynak araçlarına yönelik yatırımlardan kaynaklanan ve gelir tablosunda muhasebeleştirilen değer düşüş karşılıkları, sonraki dönemlerde gelir tablosundan iptal edilemez. Satılmaya hazır olarak sınıflandırılan özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı gelir tablosunda iptal edilebilir.

## Satım ve geri alım anlaşmaları

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük müşterilere borçlar hesabına kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

## Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

## Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları haricinde, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit ve nakit eşdeğeri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

## Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

## Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

## **İlişkili Taraflar**

Ekteki finansal tablolarda Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer kişiler ve kuruluşlar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmıştır ve bu kişi ve kuruluşlarla yapılan işlemlerin detayı Not 37'de sunulmuştur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

### Kıdem Tazminatı

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, gelir tablosuna alınmamış aktüeryal kazanç ve zararlar nispetinde düzeltilmesinden sonra kalan yükümlülüğün bugünkü değerini ifade eder. Şirket’in 18 Mayıs 2009 tarihinde kurulmuş olmasından dolayı, şirkette çalışan personel bir yılını doldurmamıştır. Bundan dolayı, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü oluşmamıştır.

### Sosyal Sigortalar Primleri

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu’na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket’in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk esasına göre ilgili dönemde personel giderleri olarak yansıtılmaktadır.

## Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

### Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan olası bir yükümlülük olması (hukuki veya yapısal yükümlülük), bu yükümlülüğün gelecekte yerine getirilmesi için gerekli aktif kalemlerde bir azalışın muhtemelen söz konusu olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde saptanabilmesi durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

### Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Taahhüt ve şarta bağlı yükümlülük doğuran işlemler, gerçekleşmesi gelecekte bir veya birden fazla olayın neticesine bağlı durumları ifade etmektedir. Dolayısıyla, bazı işlemler ileride doğması muhtemel zarar, risk veya belirsizlik taşımaları açısından bilanço dışı kalemler olarak tanımlanmıştır. Gelecekte gerçekleşmesi muhtemel mükellefiyetler veya oluşacak zararlar için bir tahmin yapılması durumunda bu yükümlülükler Şirket için gider ve borç olarak kabul edilmektedir. Ancak gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözükürken gelir ve karlar finansal tablolarda yansıtılmaktadır.

## Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden varlık ve borçlar bilanço tarihindeki kurlardan çevrilmektedir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir veya giderleri finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Dönem sonununda kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2009</b>
USD	1.5057

---

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç / zarar miktarı, dönem kar / zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

## Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; karlılığa ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir.

## Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

## Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlanması

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

## Emeklilik Planları

Bulunmamaktadır.

## Tarımsal Faaliyetler

Bulunmamaktadır.

## Nakit Akım Tablosu

Şirket, nakit akım tablosunu, SPK Tebliği'ne uygun olarak hazırlamaktadır.

## 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 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 Vergisi'nden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

## 2.f. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

İlişikteki finansal tabloları etkileyebilecek önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 3 - İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Yoktur.

## NOT 4 - İŞ ORTAKLIKLARI

Yoktur.

## NOT 5 – BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetinin tek bir işkolundan ve gelirinin tek bir coğrafi bölgeden oluşmasından dolayı finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması yapılmamıştır.

## NOT 6 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
Kasa	1,460
Bankalar	
- Katılım hesapları	1,771,365
- Vadesiz mevduat	56,526
Katılım hesapları faiz tahakkukları	1,155
	<u>1,830,506</u>

Bankalar hesabı vadesiz mevduatlardan ve katılım hesaplarında bulunan bakiyelerden oluşmaktadır. Katılım hesapları, USD cinsinden açılmış olup, doğrudan ticaret ve sanayi finansmanı projelerinde kullanılan ve elde edilen kardan veya zarardan pay alan vadeli hesaplardır. 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket'in 0 - 30 gün vadeli 1,771,365 TL tutarında katılım hesabı mevcuttur.

Bankada bulunan tutarlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

## NOT 7 – FİNANSAL YATIRIMLAR

### Kısa vadeli finansal yatırımlar

Yoktur.

### Uzun vadeli finansal yatırımlar

Yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 8 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeye düşen anapara taksitleri	3,883,919
Finansal borçlar faiz tahakkukları	135,406
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>	<b>4,019,325</b>
Uzun vadeli banka kredileri	78,729,422
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>	<b>78,729,422</b>
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>82,748,747</b>

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla USD kredileri için etkin faiz oranı %3.22'dir.

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposite Outlet Center'ı 100,000,000 TL bedelle ipotek ettirmiştir. Ayrıca, krediler için ortakların şahsi kefaletleri bulunmaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla toplam banka kredilerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
0 – 1 yıl içerisinde ödenecekler	3,883,919
1 – 2 yıl içerisinde ödenecekler	6,034,855
2 – 3 yıl içerisinde ödenecekler	11,883,910
3 – 4 yıl içerisinde ödenecekler	21,447,576
4 – 5 yıl içerisinde ödenecekler	23,006,028
5 – 6 yıl içerisinde ödenecekler	16,357,053
	82,613,341

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla toplam banka kredilerinin parasal bazda detayı aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
USD	54,867,066	1.5057	82,613,341
<b>Toplam</b>			<b>82,613,341</b>



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 9 – DİĞER FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

### Kısa vadeli diğer finansal yükümlülükler

Yoktur.

### Uzun vadeli diğer finansal yükümlülükler

Yoktur.

## NOT 10 – TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

### 10.1 Ticari Alacaklar

#### Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
Ticari alacaklar	458,015
Alacak senetleri	159,157
Alacak reeskontları (-)	(9,494)
Şüpheli ticari alacaklar	218,508
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(218,508)
	607,678

Alıcılar hesabı, Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi ve Çelik Yenil Endüstri Merkezi'nin kira gelirlerinden oluşan alacakları kapsamaktadır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
30 gün vadeli	123,858
31 - 60 gün arası vadeli	17,136
61 - 90 gün arası vadeli	18,163
	159,157

#### Uzun vadeli ticari alacaklar

Yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## 10.2 Ticari Borçlar

### Kısa vadeli ticari borçlar

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kısa vadeli ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Not 37)	3,833,915
Diğer kuruluşlara ticari borçlar	150,838
Borç reeskontu (-)	
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar reeskontu	(29,699)
- Diğer kuruluşlara ticari borçlar reeskontu	(5,596)
	3,949,458

### Uzun vadeli ticari borçlar

	31.12.2009
İlişkili kuruluşlara ticari borçlar (Not 37)	258,318
Borç reeskontu (-)	
- İlişkili kuruluşlara ticari borçlar reeskontu	(4,115)
	254,203

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 11 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

### 11.1 Diğer Alacaklar

#### Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 37)	17,070
Diğer çeşitli alacaklar	17,101
	34,171

#### Uzun vadeli diğer alacaklar

Yoktur.

### 11.2 Diğer Borçlar

#### Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
İlişkili şirketlere borçlar (Not 37)	5,992
Personele borçlar	6,867
Alınan avanslar	8,491
Ödenecek vergi ve harçlar	7,095
Ödenecek SSK primleri	2,228
	30,673

#### Uzun vadeli diğer borçlar

Uzun vadeli	31.12.2009
Alınan depozito ve teminatlar	46,611
	46,611

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

**NOT 12 – FİNANS SEKTÖRÜ FAALİYETLERİNDEN ALACAK VE BORÇLAR**

**Kısa vadeli finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçlar**

Yoktur.

**Uzun vadeli finans sektörü faaliyetlerinden alacak ve borçlar**

Yoktur.

**NOT 13 – STOKLAR**

Yoktur.

**NOT 14 – CANLI VARLIKLAR**

**Kısa vadeli canlı varlıklar**

Yoktur.

**Uzun vadeli canlı varlıklar**

Yoktur.

**NOT 15 – DEVAM EDEN İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE İLİŞKİN VARLIKLAR**

Yoktur.

**NOT 16 – ÖZKAYNAK YÖNTEMİYLE DEĞERLENEN YATIRIMLAR**

Yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 17 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Binalar	Toplam
31 Aralık 2008 Bakiyesi	-	-
Giriş	105,732,744	105,732,744
Ekspertiz rapor farkı (*)	(5,761,812)	(5,761,812)
31 Aralık 2009 Bakiyesi	99,970,932	99,970,932

Binalar, Deposite Outlet Center ve Çelik&Yenal İş Merkezi’nden oluşmaktadır. Şirket, 28 Aralık ve 30 Aralık 2009 tarihlerinde Deposite Outlet Center ve Çelik&Yenal İş Merkezi için Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’den değerlendirme raporu almıştır. Değerleme sonucu ortaya çıkan rakamlar ile ilgili binaların defter değerleri arasındaki fark döneme gider olarak kaydedilmiştir (Not 31.2).

Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin makul değerleri aşağıdaki gibidir:

	Ekspertiz Rapor Tarihi	Net defter Değeri	Makul Değer	Sahiplik oranı	Değerleme Farkı (*)	Makul Değerin Şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	28.12.2009	98,088,088	92,928,932	100%	(5,159,156)	92,928,932
Çelik & Yenal İş Merkezi	30.12.2009	7,644,656	17,605,000	40%	(602,656)	7,042,000
		105,732,744	110,533,932		(5,761,812)	99,970,932

(\*) Değerleme farkı, gelir tablosunda “Diğer Faaliyet Giderleri” hesabı altında muhasebeleştirilmiştir (Not 31.2).

Değerlemeye konu olan yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

### Deposite Outlet Center

Deposite Outlet Center, İstanbul ili Küçükçekmece 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.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Çelik&Yenal İş Merkezi

Çelik&Yenal İş Merkezi, İstanbul ili Küçükçekmece 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.

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde 106,284,000 TL tutarında sigorta teminatı bulunmaktadır.

İlişkili kuruluşlardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı Not 37'de gösterilmiştir.

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposite Outlet Center'ı 100,000,000 TL bedelle ipotek ettirmiştir.

## **NOT 18 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Maliyet	Demirbaşlar
<u>31 Aralık 2008 Bakiyesi</u>	<u>-</u>
Giriş	29,671
<u>31 Aralık 2009 Bakiyesi</u>	<u>29,671</u>
<u>Birikmiş amortisman</u>	
<u>31 Aralık 2008 Bakiyesi</u>	<u>-</u>
Giriş	(459)
<u>31 Aralık 2009 Bakiyesi</u>	<u>(459)</u>
<u>31 Aralık 2009 Net defter değeri</u>	<u>29,212</u>

18 Mayıs – 31 Aralık 2009 dönemi için maddi duran varlıkların amortisman gideri 459 TL'dir.

31 Aralık 2009 tarihi itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde sigorta teminatı bulunmaktadır.

## **NOT 19 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Yoktur.

## **NOT 20 – ŞEREFİYE**

Yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 21 – DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Yoktur.

## NOT 22 – BORÇ KARŞILIKLARI

### Kısa vadeli borç karşılıkları

Yoktur.

### Uzun vadeli borç karşılıkları

Yoktur.

## NOT 23 - TEMİNAT - REHİN - İPOTEKLER (TRİ)

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirketin teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31.12.2009
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	100,000,000
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>100,000,000</b>

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2009 itibarıyla %0'dır.

Şirket, Albaraka Türk Katılım Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center'ı 100,000,000 TL bedelle ipotek ettirmiştir.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Şirket kiracılarından 15,000 TL tutarında teminat mektubu ve 437,250 TL tutarında teminat senedi almıştır.

## NOT 24 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 18 Mayıs 2009 tarihinde kurulmuş olmasından dolayı, şirkette çalışan personeller bir yılını doldurmamıştır. Bu sebeple, 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, şirket için kıdem tazminatı yükümlülüğü oluşmamıştır.

## NOT 25 – EMEKLİLİK PLANLARI

Yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 26 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

### 26.1 Diğer Varlıklar

#### Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	17,488
Devreden KDV	529,347
Gelir tahakkukları	839
Gelecek aylara ait giderler	123,933
	671,607

#### Diğer duran varlıklar

	31.12.2009
Verilen avanslar (*)	899,117
	899,117

(\*) Verilen avanslar; Şirket'in İkitelli'de satın alacağı, tapu işlemleri devam eden arsa bedelinden oluşmaktadır.

### 26.2 Diğer Yükümlülükler

#### Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
Gelecek aylara ait gelirler	56,483
	56,483

#### Diğer uzun vadeli yükümlülükler

Yoktur.



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 27 – ÖZKAYNAKLAR

### 27.1 Ödenmiş Sermaye

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 55,000,000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009	
	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	27,405,391	%49.83
Ahmet Çelik	600,000	%1.09
Nuran Çelik	600,000	%1.09
Şenay Çelik	600,000	%1.09
Ömer Faruk Çelik	600,000	%1.09
Ayşe Sibel Çelik	599,998	%1.09
Osman Akyüz	1	%0.00
Ekrem Pakdemirli	1	%0.00
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	24,594,609	%44.72
	55,000,000	%100.00
Sermaye taahhütleri	(33,201,717)	
	21,798,283	

### 27.2 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 ulaşınca 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.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımında herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 18 Mayıs 2009 tarihinde kurulmuş olmasından dolayı geçmiş yıllardan elde edilebilecek kardan ayrılan kısıtlanmış yedekleri bulunmamaktadır.

## 27.3 Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabılır.

Şirket'in 18 Mayıs 2009 tarihinde kurulmuş olmasından dolayı geçmiş yıllardan devreden kar yada zarar bulunmamaktadır.

## NOT 28 – SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

### 28.1 Satışlar

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Kira Gelirleri		
Deposit Outlet Center	2,803,203	1,398,097
Çelik&Yenal İş Merkezi	380,903	198,137
	3,184,106	1,596,234
Satıştan iadeler	(32,617)	(28,165)
Net satışlar	3,151,489	1,568,069

### 28.2 Satışların Maliyeti

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Deposit Outlet Center	102,802	89,456
Çelik&Yenal İş Merkezi	24,420	23,115
	127,222	112,571

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait satışların maliyeti detayı aşağıda sunulmuştur:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Sigorta giderleri	54,619	44,866
Elektrik malzeme giderleri	1,359	848
Bakım ve onarım giderleri	66,180	63,070
Mahkeme ve noter giderleri	3,338	2,288
Kargo, kurye ve posta giderleri	597	465
Kırtasiye giderleri	194	159
Diğer giderler	935	875
	127,222	112,571

**NOT 29 – PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ VE GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile genel yönetim giderleri aşağıda sunulmuştur:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	16,660	7,000
Genel yönetim giderleri	497,573	223,447
	514,233	230,447

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 30 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

### 30.1 Pazarlama satış ve dağıtım giderleri:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Reklam giderleri	16,660	7,000
	16,660	7,000

### 30.2 Genel yönetim giderleri:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Şüpheli alacak karşılığı	218,508	103,398
Amortisman giderleri	459	447
Personel ücret giderleri	64,362	33,506
Huzur hakkı giderleri	130,936	58,401
Kira giderleri	4,633	2,400
Avukat, mahkeme ve noter giderleri	3,874	1,137
Vergi ve fonlar	22,027	18,713
Kırtasiye giderleri	1,795	520
Ekspertiz Değerleme Giderleri	15,343	1,200
Müşavirlik ve denetim giderleri	20,670	4,950
Kuruluş ve örgütlenme giderleri	10,403	-
Diğer giderler	4,563	(1,225)
	497,573	223,447

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap döneminde, ilişkili kuruluşlara ödenen kira giderlerinin ve huzur hakkı ödemelerinin detayı Not 37’de belirtilmiştir.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 31 – DİĞER FAALİYETLERDEN GELİR / GİDERLER

### 31.1 Diğer Faaliyetlerden Gelirler

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden gelirler aşağıdaki gibidir:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Bina bakım onarım gelirleri	12,052	-
Diğer gelirler	2,365	-
	14,417	-

### 31.2 Diğer Faaliyetlerden Giderler

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemine ait diğer faaliyetlerden giderler aşağıdaki gibidir:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları (*)	(5,761,812)	1,718,269
	(5,761,812)	1,718,269

(\*) İlgili tutar; Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 28 Aralık ve 30 Aralık 2009 tarihlerinde Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan makul değer ile şirket kayıtlarında bulunan net defter değeri arasındaki farktan oluşmaktadır (Not 17).

## NOT 32 – FİNANSAL GELİRLER

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Faiz gelirleri	117,740	19,535
Kur farkı gelirleri	3,830,660	28,799
Reeskont faiz gelirleri	39,410	(181,461)
	3,987,810	(133,127)

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 33 – FİNANSAL GİDERLER

31 Aralık 2009 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	18.05. - 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Kur farkı giderleri	(1,603,747)	(1,547,914)
Kredi faiz giderleri	(2,889,536)	(2,785,720)
Kredi komisyon giderleri	(1,088,850)	-
Reeskont faiz giderleri	(9,494)	(5,401)
Diğer finansal giderler	(57)	-
	<u>(5,591,684)</u>	<u>(4,339,035)</u>

## NOT 34 – SATIŞ AMACIYLA ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Yoktur.

## NOT 35 – 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 sifira kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2003/6577 Bakanlar Kurulu Kararı gereği GVK'nun 94 üncü maddesinin birinci fıkrasının 6/(a) (i) bendi kapsamında % 0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

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

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 36 – HİSSE BAŞINA KAZANÇ

18 Mayıs – 31 Aralık 2009 dönemine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:  
Hesaplama, 1 Hisse = 1 TL = 1 Lot eşitliği dikkate alınarak yapılmıştır.

	18.05.- 31.12.2009	01.10. - 31.12.2009
Net dönem karı / (zararı)	(4,841,235)	(1,528,842)
Nominal hisse sayısı	55,000,000	55,000,000
	<b>(0.088)</b>	<b>(0.028)</b>

## NOT 37 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

### i) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşlardan alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

*Ticari Alacaklar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlardan senetli alacaklar;*

	31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	38,198
	<b>38,198</b>

*Diğer Alacaklar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlardan alacaklar;*

	31.12.2009
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ticaret A.Ş.	17,070
	<b>17,070</b>

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla ilişkili kuruluşlara borçların detayı aşağıdaki gibidir;

*Ticari Borçlar hesabı altında sınıflanan ilişkili kişilere ve kuruluşlara borçlar;*

<b>Kısa vadeli</b>	31.12.2009
Avni Çelik	1,524,665
Ömer Faruk Çelik	1,221,003
Ahmet Çelik	875,546
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	212,701
	<b>3,833,915</b>

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>Uzun vadeli</b>	31.12.2009
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	258,318
	258,318

*Diğer Borçlar hesabı altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara borçlar;*

	31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	5,992
	5,992

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

18 Mayıs – 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflara yapılan satış bulunmamaktadır.

18 Mayıs – 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflardan yapılan alımların detayı aşağıdaki gibidir;

*İlişkili kişi ve kuruluşlardan alınan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki gibidir;*

	18.05.- 31.12.2009	01.10.- 31.12.2009
Avni Çelik	59,524,207	-
Ömer Faruk Çelik	8,280,240	-
Ahmet Çelik	5,937,519	-
Fatma Zerrin Kıvanç	2,551,400	-
Şenay Çelik	8,252,678	-
Ayşe Sibel Çelik	3,586,923	-
Berrin Çelik Ercivelek	4,504,325	-
Nuran Çelik	5,862,710	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Ve Tic A.Ş.	5,800,000	-
Çelik&Yenal Endüstri Merkezi Yöneticiliği	584,656	-
	104,884,658	-



# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

18 Mayıs – 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflardan gelir bulunmamaktadır.

18 Mayıs – 31 Aralık 2009 tarihleri itibariyle, ilişkili taraflardan doğan giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

*Pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin altında sınıflanan ilişkili kuruluşlara ödenen reklam giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;*

	18.05.- 31.12.2009	01.10.- 31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	16,660	7,000
	16,660	7,000

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

	18.05.- 31.12.2009	01.10.- 31.12.2009
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	6,133	3,900
	6,133	3,900

*Üst düzey yöneticilere ödenen ücretler;*

	18.05.- 31.12.2009	01.10.- 31.12.2009
Haluk Öztürk	16,984	7,455
Ahmet Çelik	17,084	7,557
Avni Çelik	45,616	20,718
Ekrem Pakdemirli	17,084	7,557
Faruk Çelik	17,084	7,557
Osman Akyüz	17,084	7,557
	130,936	58,401

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 38 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

### Finansal Araçlar

#### 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'in henüz satışları başlamadığından dolayı sadece bankalarda tutulan mevduatları dolayısıyla kredi riskine maruz kalmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

31 Aralık 2009	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili taraf	Diğer	İlişkili taraf	Diğer	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla</b>					
<b>maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>	<b>38,198</b>	<b>569,480</b>	<b>17,070</b>	<b>17,101</b>	<b>1,829,046</b>
<b>-Azami riskin teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş/değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	30,198	558,315	17,070	17,101	1,829,046
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	8,000	11,165	-	-	-
-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
<b>-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)</b>	-	218,508	-	-	-
<b>-Değer düşüklüğü (-)</b>	-	(218,508)	-	-	-
<b>-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	-	-	-	-	-
<b>-Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)</b>	-	-	-	-	-
<b>-Değer düşüklüğü (-)</b>	-	-	-	-	-
<b>-Teminat ile güvence altına alınmış kısmı</b>	-	-	-	-	-

31 Aralık 2009 itibarıyla vadesi geçen alacakların yaşlandırması aşağıdaki gibidir;

31.12.2009	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Vadesi üzerinden 1 - 30 gün geçmiş	8,000	11,165	-	-
Vadesi üzerinden 1 - 3 ay geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 3 - 12 ay geçmiş	-	-	-	-
Vadesi üzerinden 1 - 5 yıl geçmiş	-	-	-	-
	<b>8,000</b>	<b>11,165</b>	-	-

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

## Faiz oranı riski

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, Şirket’in finansal yükümlülükleri, Şirket’i faiz oranı riskine maruz bırakmaktadır. 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 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3 - 12 ay arası	1 - 5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Finansal borçlar	82,748,747	104,141,006	2,258,550	5,630,481	78,623,479	17,628,496
Ticari borçlar						
-İlişkili taraf	4,058,419	4,092,232	53,175	3,780,738	258,318	-
-Diğer	145,242	145,418	-	145,418	-	-
Diğer borçlar						
-İlişkili taraf	5,992	5,992	5,992	-	-	-
-Diğer	24,681	30,673	27,423	3,250	-	-

## 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.

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2009	
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	ABD Doları
1. Ticari Alacaklar	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1,785,670	1,185,940
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-
3. Diğer	-	-
<b>4. Dönen Varlıklar (1+2+3)</b>	<b>1,785,670</b>	<b>1,185,940</b>
5. Ticari Alacaklar	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-
7. Diğer	-	-
<b>8. Duran Varlıklar (5+6+7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>9. Toplam Varlıklar (4+8)</b>	<b>1,785,670</b>	<b>1,185,940</b>
10. Ticari Borçlar	4,092,232	2,717,827
11. Finansal Yükümlülükler	4,019,325	2,669,406
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-
<b>13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)</b>	<b>8,111,557</b>	<b>5,387,233</b>
14. Ticari Borçlar	258,318	171,560
15. Finansal Yükümlülükler	78,729,422	52,287,588
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-
<b>17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)</b>	<b>78,987,740</b>	<b>52,459,148</b>
<b>18. Toplam yükümlülükler</b>	<b>87,099,297</b>	<b>57,846,381</b>
<b>19. Bilanco dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18+19)</b>	<b>(85,313,638)</b>	<b>(56,660,448)</b>
<b>21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)</b>	<b>(85,313,638)</b>	<b>(56,660,448)</b>
<b>22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>23. İhracat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>24. İthalat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında %10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

	Kar / (Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde	
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(8,531,364)	8,531,364
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
<b>3-ABD Doları Net etki (1+2)</b>	<b>(8,531,364)</b>	<b>8,531,364</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(8,531,364)</b>	<b>8,531,364</b>

## NOT 39 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

### Sermaye riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2009
Toplam borçlar	87,086,175
Eksi: Hazır değerler	(1,830,506)
Net borç	85,255,669
Toplam öz sermaye	16,957,048
Toplam sermaye	102,212,717
Net Borç/Toplam Sermaye oranı	%83

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

---

## Önemli muhasebe politikaları

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

## Finansal araçlar kategorileri

---

	31.12.2009
<b>Finansal varlıklar</b>	
Hazır değerler	1,830,506
Ticari alacaklar	607,678
Finansal varlıklar	-
<b>Finansal yükümlülükler</b>	
Finansal borçlar	82,748,747
Finansal kiralama işlemlerinden borçlar	-
Ticari borçlar	4,203,661

---

## **NOT 40 – BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

# SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2009 TARİHİNDE SONA EREN HESAP  
DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 41 – MALİ TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

**41.1-** Şirket, 09 Aralık 2009 tarihli yönetim kurulu kararı ile; Şirket'in 12,000,000 TL olan sermayesinin Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş. ile Avni Çelik'in ödeyeceği yeni sermaye ile 55,000,000 TL olacak şekilde arttırılmasına, sermaye artışının Şirket'e ayni ve nakdi sermaye konulması yolu ile sağlanmasına karar verilmiştir. Şirket portföyüne katılacak gayrimenkuller; Çelik&Özer Endüstri Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi ve Çelik&Törün İş Merkezi olarak belirlenmiştir. Söz konusu sermaye artırımı 31 Aralık 2009 tarihinde tescil edilmiş, 26 Ocak 2010 tarih ve 9487 numaralı Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

**41.2-** Şirket 31 Aralık 2009 tarihinde, net defter ve makul değerleri aşağıda belirtilen Çelik&Özer Endüstri Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi ve Çelik&Törün İş Merkezi'ni, ayni sermaye olarak yasal mali tablo kayıtlarına almıştır. Söz konusu gayrimenkuller, tapu sicilindeki işlemlerin tamamlanmaması sebebiyle 31 Aralık 2009 denetlenmiş finansal tablolarına eklenmemiş ve sermayede ödenmemiş sermaye olarak gösterilmiştir.

	Net defter Değeri	Makul Değer	Sahiplik Oranı	Makul Değerin Şirkete Ait Kısmı	Değerleme Farkı
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	10,627,130	19,582,091	57%	11,161,792	534,662
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	4,169,196	7,794,275	76%	5,923,649	1,754,453
Çelik&Törün İş Merkezi	18,405,391	30,675,653	60%	18,405,391	-
	33,201,717	58,052,019		35,490,832	2,289,115

**41.3-** 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla, diğer faaliyet giderleri hesabı (Not 31.2) altında sınıflanan 5,761,812 TL'lik tutar, Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 28 Aralık ve 30 Aralık 2009 tarihlerinde Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirilmesi sonucu ortaya çıkan makul değer ile şirket kayıtlarında bulunan net defter değeri arasındaki farktan oluşmaktadır.

**41.4-** Şirket, 17 Temmuz 2009 tarihli yönetim kurulu kararı ile; 11 Haziran 2009 tarihli yönetim kurulu kararında peşin olarak 65,000,000 TL bedelle satın alınmasına karar verilen iki gayrimenkulün, satış bedelinin peşin ödenmesini sağlayacak kredi bulunamaması sebebiyle 26 Mayıs 2009 tarihli yönetim kurulu kararıyla karara bağlanan 63,961,000 USD (31 Aralık 2009 tarihli döviz alış kuru ile karşılığı 96,306,078 TL) vadeli bedelle alınmasına karar vermiştir.

Yukarıda bahsedilen yönetim kurulu kararlarındaki değişikliklerden dolayı, Deposit Outlet Center ve Çelik&Yenal İş Merkezi'nin tapuya kayıtlı değerleri ile defter değerleri arasında fark oluşmuştur.