

**SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş. 1 OCAK - 31 ARALIK 2013
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

KONSOLİDE ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
01 OCAK – 31 ARALIK 2013 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA BAĞIMSIZ DENETİM GÖRÜŞÜ

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu, konsolide nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal Tablolarla İlgili Olarak Şirket Yönetiminin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için konsolide finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu

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

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

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Husus

5. Dolaylı bağlı ortaklık, Os & We Ost West Handelszentrum GMBH'nın 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir denetçi tarafından yapılmış olup 28 Mart 2014 tarihli denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Söz konusu denetim raporunda bağlı ortaklığa ait yatırım amaçlı gayrimenkul 23 Aralık 2013 tarihinde satın alındığı için maliyet bedelinin gerçeğe uygun değere yakın olduğu varsayılarak maliyet bedeli ile finansal tablolara taşınmıştır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca ; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in ve Türkiye ve yurtdışında faaliyet gösteren bağlı ortaklıklarının 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
7. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup yönetiminin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 29 Mart 2013 tarihinde kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Grup'un varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik dört defa toplanmış ve hazırladığı raporları Yönetim Kurulu'na sunmuştur

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

Seyfettin Erol
Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul 31.03.2014

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 ve 2012 TARİHLERİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	<i>Yeniden Düzenlenmiş (*)</i>	
		<i>Bağımsız denetim'den</i>	
		<i>Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2013</i>	<i>Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012</i>
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		30,087,317	33,843,525
Nakit ve nakit benzerleri	6	9,382,543	746,868
Finansal yatırımlar	7	17,921,039	30,815,447
Ticari alacaklar		1,303,060	993,997
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1,303,060	993,997
Diğer alacaklar		1,197,096	1,053,293
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	-	1,016,618
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	1,197,096	36,675
Peşin ödenmiş giderler	11	218,214	229,894
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	26	45,061	-
Diğer dönen varlıklar	17	20,304	4,026
Duran varlıklar		323,349,132	171,376,220
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	322,844,279	171,328,320
Maddi duran varlıklar	13	50,423	37,532
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	9,680	10,368
Ertelenmiş Vergi Varlığı	26	444,750	-
TOPLAM VARLIKLAR		353,436,449	205,219,745
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		158,212,355	8,206,366
Kısa vadeli borçlanmalar	8	145,487,554	119,416
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	9,825,372	7,428,538
Ticari borçlar		770,257	291,582
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	213,419	8,295
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	556,838	283,287
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	49,720	42,050
Diğer borçlar		1,575,039	168,059
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	5	6,978	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	1,568,061	168,059
Ertelenmiş gelirler	11	151,235	116,259
Kısa vadeli karşılıklar		353,178	40,462
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	16	31,305	40,462
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	321,873	-
Uzun vadeli yükümlülükler		3,673,545	11,151,272
Uzun vadeli borçlanmalar	8	3,380,463	11,029,715
Uzun vadeli diğer borçlar		247,686	110,060
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	247,686	110,060
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	16	15,856	11,497
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	29,540	-
Özkaynaklar		191,550,549	185,862,107
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		191,989,358	185,862,107
Ödenmiş sermaye	18	52,000,000	50,000,000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	18	2,092,708	-
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/kayıplar		462	712
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevrim farkları		1,394	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	4,034,948	-
Geçmiş yıl karları / (zararları)	18	131,827,159	40,094,830
Net dönem karı / (zararı)		2,032,687	95,766,565
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(438,809)	-
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		353,436,449	205,219,745

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2013 VE 2012 DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetim'den	
		Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 31.12.2013	Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2012
Hasılat	19	12,234,241	90,031,792
Satışların maliyeti (-)	19	(2,221,090)	(20,224,916)
Brüt kar / (zarar)		10,013,151	69,806,876
Genel yönetim giderleri (-)	20	(2,703,492)	(2,714,627)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(190,500)	(357,629)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	21	9,461,996	6,916,547
Diğer faaliyet gelirleri	22	1,100,405	3,294,403
Diğer faaliyet giderleri (-)	22	(152,720)	(5,116,840)
Esas faaliyet karı / (zararı)		17,528,840	71,828,730
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	7,287,662	-
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	23	-	(3,508)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		24,816,502	71,825,222
Finansman gelirleri	24	1,409,118	31,677,502
Finansman giderleri (-)	25	(25,077,468)	(7,736,159)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		1,148,152	95,766,565
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		411,613	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	26	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	26	411,613	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		1,559,765	95,766,565
Dönem karı / (zararı)		1,559,765	95,766,565
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(472,922)	-
Ana Ortaklık Payları		2,032,687	95,766,565
Pay başına kazanç / (kayıp)	26	0.0395	1.9153
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		462	712
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevrim farkları		2,102	-
Diğer kapsamlı gelir		2,564	712
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		1,562,329	95,767,277
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(472,214)	-
Ana Ortaklık Payları		2,034,543	95,767,277

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU	Ödenmiş sermaye	Birleşmeye / Bölünmeye ilişkin ilave özsermaye katkısı / çıkışı	Hisse senetleri ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar	Yabancı para çevrim farkları	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)			
1 Ocak 2012	304,148,493	(246,948,493)	-	-	-	-	341,156,820	(5,839,678)	392,517,142	-	392,517,142
Bölünmeye ilişkin özsermaye çıkışı	(254,148,493)	246,948,493	-	-	-	-	(295,222,312)	-	(302,422,312)	-	(302,422,312)
Transferler	-	-	-	-	-	-	(5,839,678)	5,839,678	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	712	-	-	95,766,565	95,767,277	-	95,767,277
31 Aralık 2012	50,000,000	-	-	-	712	-	40,094,830	95,766,565	185,862,107	-	185,862,107
1 Ocak 2013	50,000,000	-	-	-	-	-	40,094,830	95,767,277	185,862,107	-	185,862,107
Sermaye artırımını	2,000,000	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
Halka arz işlem gelirleri / (giderleri), net	-	-	2,092,708	-	-	-	-	-	2,092,708	-	2,092,708
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,405	33,405
Transferler	-	-	-	4,034,948	-	-	91,732,329	(95,767,277)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	462	1,394	-	2,032,687	2,034,543	(472,214)	1,562,329
31 Aralık 2013	52,000,000	-	2,092,708	4,034,948	462	1,394	131,827,159	2,032,687	191,989,358	(438,809)	191,550,549

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

NAKİT AKIŞ TABLOSU	Dipnot Referansları	Bağımsız denetim'den	
		Geçmiş 01.01.- 31.12.2013	Geçmiş 01.01.- 31.12.2012
VARLIKLAR			
Net Dönem Karı / (Zararı)		1,562,329	95,767,277
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	13-14-20	15,723	8,348
Kıdem tazminatı karşılığı	16-20	3,708	3,516
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	26	39,053	-
İzin karşılığı	16-20	(9,157)	19,928
Finansal borç faiz tahakkukları	8-25	356,915	119,416
Hisse senedi değer azalışları	7-25	12,894,408	(6,951,022)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerleme farkları	12	(9,461,996)	(6,916,547)
Kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasındaki aktüeryal kazanç / (kayıp)	16	462	712
Şüpheli ticari alacak karşılığı	9-20	1,154,200	1,100,378
Reeskont (gelirleri)/giderleri, net	9-22	10,326	4,773,694
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		6,565,971	87,925,700
Ticari alacaklardaki değişim	9	(1,486,623)	(1,073,097)
Diğer alacaklardaki değişim	10	(143,803)	(5,277,875)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	17	(49,659)	30,530,000
Stoklardaki değişim		-	(41,048,454)
Diğer duran varlıklardaki değişim		(12,203)	-
Ticari borçlardaki değişim	9	491,709	1,959,225
Diğer borçlardaki değişim	10	1,544,606	(7,691,412)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	17	356,845	(26,969)
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		7,266,843	65,297,118
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	12	(142,053,963)	(685,494)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	13-14	(24,708)	(5,475)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(142,078,671)	(690,969)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	8	139,758,805	(64,654,516)
Emisyon primi	18	2,092,708	-
Sermaye artışı	18	2,000,000	-
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	18	33,405	-
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		(438,809)	-
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit		143,446,109	(64,654,516)
Yabancı para çevrim farkları		1,394	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	6	8,635,675	(48,367)
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		746,868	795,235
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri		9,382,543	746,868

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket'in ana hissedarı, şirket hisselerinin % 37.50'sine sahip olan Avni Çelik'tir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in ortalama personel sayısı 6 (31 Aralık 2012: 4)'tür.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket hisselerinin % 25'i İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda işlem görmektedir.

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

Servet GYO ve Bağlı Ortaklıkları ile birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi ("Şirket veya Deks Lojistik")

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

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

Şirket, Frankfurt'ta bulunan ve 242,000 m² arsa üzerinde 291,000 m² kiralanabilir ofis ve lojistik alana sahip tesisi satın almak üzere 250,000 TL sermaye ile 02 Aralık 2013 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur. Servet GYO Şirket'e % 53.6 oranında iştirak ederek kurucu ortağı olmuştur.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in personeli bulunmamaktadır.

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

Os&We Ost West Handelszentrum GMBH ("Şirket veya Os&We")

Os&We Ost West Handelszentrum GmbH ("Şirket veya Os&We"), 16 Ekim 2012 tarihinde Frankfurt, Almanya'da kurulmuştur.

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

Os&We şirketine ait 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir denetçi tarafından yapılmış olup, 28 Mart 2014 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirmiştir.

Finansal tablolar yayınlanmak üzere 31 Mart 2014 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili düzenleyici kurumların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Servet GYO ve Sinpaş Yapı Arasındaki Bölünme İşleminine İlişkin Açıklamalar

Servet GYO ve Sinpaş Yapı arasındaki bölünme işlemine ilişkin detaylar aşağıda açıklanmıştır:

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

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

Servet GYO ve Sinpaş Yapı yönetim kurullarınca alınan kararlara göre Servet GYO'nun varlık ve yükümlülüklerinin bir bölümü Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesine istinaden kayıtlı değerleriyle Sinpaş Yapı'ya devredilmiştir. Bölünmeye konu varlıkların kayıtlı değeri 296,703,951 TL, bölünmeye konu yükümlülüklerin kayıtlı değeri ise 289,503,951 TL'dir. Bu rakamlarla bölünmeye konu varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerlerine göre net aktif değeri 7,200,000 TL'dir. Sinpaş Yapı tarafından devralınan varlık ve yükümlülüklerin makul değeri uzman kuruluş raporunda 266,480,215 TL olarak tespit edilmekle birlikte, kurumlar vergisi kanununa göre yapılan bölünme işleminde Sinpaş Yapı bu varlık ve yükümlülükleri kayıtlı değerinden kendi kayıtlarına almıştır.

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

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

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

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

Deposit Outlet Center

Deposit Outlet Center, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup Ocak 2008'de faaliyete geçmiştir. Deposit Outlet Center alışveriş merkezinde; 97,955 m² kapalı alan içerisinde 97 mağaza, 15 depo, 442 araç kapasiteli otopark alanı, toplamda 63,834 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Şirket, bu alışveriş merkezinin % 100'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi, İstanbul ili Sancaktepe ilçesi Samandıra Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi'nin brüt alanı bodrum katta 4,930 m² ve zeminde 3,500 m² olmak üzere toplam 8,430 m²'dir. Yapı bodrum ve zemin kat olmak üzere toplam iki katlıdır. Şirket, bu lojistik merkezinin % 76'sına sahiptir.

Çelik&Özer İş Merkezi

Çelik&Özer İş Merkezi, İstanbul ili Kağıthane ilçesi Merkez Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çelik&Özer İş Merkezi'nin bina içi işyeri ünite sayısı 12'dir. Bina içi alanı 7,282 m², ortak mahal alanı 13,642 m² olmak üzere yapının toplam alanı 20,924 m²'dir. İş Merkezi'nin toplam kiralanabilir alanı 15,619 m²'dir. Şirket, bu iş merkezinin % 57'sine sahiptir.

Çelik&Törün İş Merkezi

Çelik&Törün İş Merkezi, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Toplam brüt inşaat alanı bodrum katlar dahil 28,823 m²'dir. Taşınmazın zemin katı ile 1. normal katı hipermarket tarafından kiralanmıştır. Şirket, bu iş merkezinin % 60'ına sahiptir.

OS & WE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün, satın alım tarihi 23 Aralık 2013 olduğundan ve değerinde geçen kısa sürede herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatiyle, 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle Şirket'in finansal tablolarında söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet bedelinden finansal tablolara taşınmıştır.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

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

Grup'un, konsolide finansal tabloları ve notları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait konsolide finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye’de faaliyette bulunan halka açık şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup’un konsolide finansal tabloları bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde mali tabloların düzeltilmesi

SPK, "Uygulanan Muhasebe Standartları"nda da belirtildiği üzere Türkiye’de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları’na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Bu sebeple, Şirket 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamamıştır.

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup’un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket’in fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Şirket’in bağlı ortaklıklarından Os&We Ost West Handelszentrum GmbH’in fonksiyonel para birimi EURO’dur ("EURO"). Konsolide finansal tablolar oluşturulurken, fonksiyonel para birimi EURO olan yurtdışında faaliyette bulunan bağlı ortaklığın bilanço kalemlerinin Şirket’in fonksiyonel ve raporlama para birimi olan TL’ye çevrilmesinde bilanço tarihinde geçerli olan, 1 EURO = 2.9365 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 EURO = 2.8798 TL (Şirket’in faaliyet gösterdiği 23 – 31 Aralık 2013 tarihleri arası) esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Netleştirme / mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

Ara dönem finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

01 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren UMS 19 - "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklik gereği kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında oluşan aktüeryal kazanç / (kayıp) tutarını özkaynaklarda "Geçmiş yıllar kar ve zararları" hesabında göstermiştir. İlgili standarttaki değişiklik gereği, Şirket 31 Aralık 2012 tarihinde sona eren hesap dönemindeki mali tablolarında da aynı uygulamayı yapmış ve dönem kar / (zararından) 712 TL'yi özkaynaklarda "Geçmiş yıllar kar ve zararları" hesabına sınıflamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket'in finansal durum ve kar/zarar tablolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihli finansal durum tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

Diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 229,894 TL tutarlarındaki verilen sipariş avansları ve gelecek aylara ait giderler finansal durum tablosunda peşin ödenmiş giderler kapsamında ayrı bir hesap olarak sınıflanmıştır.

Kısa vadeli finansal borçlar hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 7,428,538 TL tutarlarındaki uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları finansal durum tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir.

Diğer borçlar hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 42,050 TL tutarlarındaki personele borçlar çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar içerisine sınıflanmıştır.

Diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 116,259 TL tutarındaki alınan sipariş avansları ve gelecek aylara ait gelirler finansal durum tablosunda ayrı bir hesap olarak ertelenmiş gelirler içerisine sınıflanmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihli kar/zarar tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

Finansman gelirleri hesap grubunda bulunan ticari borçlara ilişkin 2,598,245 TL tutarındaki reeskont geliri ve ticari faaliyetlere ilişkin 201,197 TL tutarındaki kur farkı esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisine sınıflanmıştır.

Finansman giderleri hesap grubunda gösterilen ticari alacaklara ilişkin 4,988,989 TL tutarındaki reeskont giderleri ve ticari faaliyetlere ilişkin 50,435 TL tutarındaki kur farkı gideri esas faaliyetlerden diğer giderler içerisine sınıflanmıştır.

Esas faaliyetlerden diğer giderler hesap grubu içerisinde gösterilen 3,510 TL tutarındaki sabit kıymet satış zararı yatırım faaliyetlerinden giderler içerisine sınıflanmıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına;

Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve

TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir.

Grup, aktüeryal kazanç/kayıplarını bu değişiklik öncesi gelir tablosunda muhasebeleştirilmekteydi. Aktüeryal kazanç/kaybın diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmesi sonucu oluşan değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkisi geçmişe dönük olarak Not 2.3'de açıklanmıştır. Ayrıca, kısa ve uzun vadeli personel sosyal haklarının sunumunda oluşan değişiklik kapsamında çalışanlara sağlanan faydalar uzun vadeli borç karşılıkları olarak sunulmuş ve aktüeryal hesaplama tabi tutulmuştur.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Söz konusu standard sadece sunum esasları ile ilgilidir ve Grup'un verdiği açıklamalar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişiklik)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "TFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. Aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapılmış ve geçiş hükümleri kolaylaştırılmıştır. Değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS'deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

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

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

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

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

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

TMS 34 Finansal Raporlama:

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9’a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

TFRYK Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler

Bu yorum, vergi ve benzeri yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşğin aşılması halinde ortaya çıkan bir vergi ve vergi benzeri yükümlülük, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

TFRS 13 ‘Gerçeğe uygun değer ölçümleri’ne getirilen değişiklikten sonra TMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümleri değiştirilmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme TFRS 13’ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

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

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

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

UMSK Kasım 2013’de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7’deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9’un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39’un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu Standart’ın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS’ndeki iyileştirmeler

UMSK, Aralık 2013’de ‘2010–2012 dönemi’ ve ‘2011–2013 Dönemi’ olmak üzere iki dizi ‘UFRS’nda Yıllık İyileştirmeler’ yayınlamıştır. Standartların “Karar Gereçekleri”ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014’den itibaren geçerlidir.

Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir / toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yönetici'sine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

UMS 16.35(a) ve UMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik, i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların UFRS 3'ün kapsamında olmadığı ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

UFRS 13'deki portföy istisnasının finansal varlık, finansal yükümlülük ve diğer sözleşmelere uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararlar 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanmıştır.

Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Grup bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.3'te belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararın Grup'un finansal tablolarında bir etkisi olmamıştır.

İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararın Grup'un finansal tablolarında bir etkisi olmamıştır.

Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu

İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararın Grup'un finansal tablolarında bir etkisi olmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.4. Konsolidasyon esasları

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

Tam konsolidasyon yöntemi

Tam konsolidasyon yönteminde uygulanan esaslar aşağıdaki gibidir:

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

2.5. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, vadesiz ve üç aydan kısa vadeli banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 6).

İlişkili taraflar

Ekteki finansal tablolar açısından ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri, Çelik Ailesi ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklıklar ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. (Not 5).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Dövizli işlemler

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

Finansal yatırımlar

Sınıflandırma

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

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

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

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

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirlere kaydedilir.

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

Avanslar

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

Ertelen vergiler, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ancak, işletme birleşmeleri kapsamına girmeyen, varlık ve yükümlülüklerin ilk edinimleri, işlemin gerçekleştiği tarihte ne muhasebe ne de vergilendirilebilir karı etkilemediği için, ertelenmiş vergiye konu olmaz. Ertelenen vergilerin hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları kullanılır (Not 26). Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir.

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 3,254.44 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2012: 3,033.98 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2013 tarihinde geçerli olan 3,254.44 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (Not 16).

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler (Not 8).

Borç karşılıkları, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara dâhil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir (Not 15).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Borçlanma maliyetleri özellikli varlık niteliğinde olan stokların üzerinde aktifleştirilir. Stoklar, konut inşaatlarının muhtemel bitiş tarihi göz önüne alınarak kısa ve uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

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

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

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

Döşeme ve demirbaşlar	4 - 10 yıl
Taşıtlar	5 yıl

Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır (Not 13, Not 14).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

İşletme birleşmeleri ve şerefiye

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

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkulün satışı

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

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

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

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 24).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 25).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 30).

Satış amacıyla elde tutulan varlıklar

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

a) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	i	15,564,440	14,949,043
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	ii	23,120,226	21,599,277
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları	iii	133,000,000	126,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	iv	9,120,000	8,780,000
Neckerman Areal	v	142,039,613	-
		322,844,279	171,328,320

31 Aralık 2013	Değerleme tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	26.12.2013	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	1,309
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	26.12.2013	Maliyet yöntemi – Gelir yöntemi	-	-	% 7.00	2,084
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları	26.12.2013	Gelir yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.50	1,400
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	27.12.2013	Gelir yöntemi – Maliyet yöntemi – Emsal karşılaştırma	-	-	% 8.00	1,500
Neckerman Areal	-	Maliyet Bedeli	-	-	-	-

i. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3,799 m² olan arsa üzerinde 20.924 m²'lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_41 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 15,564,440 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 14,949,043 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 11).

ii. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9.957,02 m²'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28,824 m² kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_42 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 23,120,226 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 21,599,277 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

iii. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28,418.08 m²'lik arsa üzerinde yer alan ve 97,954 m² kapalı alana sahip Deposite Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_44 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 133,000,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 126,000,000 TL).

iv. Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta, 1821 parselde kayıtlı olan 6,407.62 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2013 tarihli ve 2013_300_45 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 9,120,000 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2012: 8,780,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

Neckerman Areal

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün, satın alım tarihi 23 Aralık 2013 olduğundan ve değerinde geçen kısa sürede herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatiyle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan denetçi söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü maliyet bedelinden değerleyerek finansal tablolara taşımıştır.

2.7 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

2.8 Faaliyetlerin dönemselliği

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıllık performans sonuçlarına, faaliyetlerinin dönemselliğinden kaynaklanan herhangi bir etki bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak diğer işletmelerdeki payları ve payları bulunduğu ilgili şirketlere ait özet bilgiler aşağıdaki gibidir;

Bağlı Ortaklıklar

31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, Ana Ortaklık Şirket'in doğrudan veya dolaylı olarak, %50 veya daha fazla hissesine sahip olduğu veya %50 üzerinde oy hakkı sahibi olduğu veya faaliyetleri üzerinde kontrol hakkına sahip olduğu ve "tam konsolidasyon yöntemi"ne tabi tutulmuş şirketler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013		
	Ana Ortaklık Şirket'in Bağlı Ortaklıktaki Pay Oranı		Ana Ortaklık Dışı Özsermaye Payı
	Doğrudan	Doğrudan + Dolaylı	
Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi	% 53.60	-	% 46.40
Os&we Ost West Handelszentrum GmbH	-	% 50.38	% 49.62

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

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

	31.12.2013				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Os&we Ost West Handelszentrum GmbH	144,107,837	(322,433)	73,413	290,396	(394,420)

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Söz karar doğrultusunda Grup'un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir;

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31.12.2013	31.12.2012
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	27,914
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	988,004
Personelden Alacaklar	-	700
Toplam	-	1,016,618

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2013	31.12.2012
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	473	2,222
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	29,085	3,024
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1,107	-
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	182,754	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	3,049
Toplam	213,419	8,295

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2013	31.12.2012
Sinpaş Yapı Endüstrisi Tic. A.Ş.	5,973	-
Avni Çelik	737	-
Ahmet Çelik	268	-
Toplam	6,978	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar		
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	20,397	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	125,412	42,175
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	-	15,709
Sinpaş GYO A.Ş.	473	39,572,432
Toplam	146,282	39,630,316

İlişkili taraflardan yapılan önemli alımlar

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
İlişkili taraflardan yapılan önemli alımlar		
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	1,031,114	-
Sinpaş Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	-	966,593
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	183,353	180,649
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	5,036	10,595,514
Çelik&Çelik	3,969	7,453,300
Prodek	-	10,500,000
Mikrons Mikronize	-	28,600,000
Doğal Endüstriyel	-	2,600,000
Toplam	1,223,472	60,896,056

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Kasa	11,541	6,856
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	2,763,591	740,012
- Vadeli mevduat	6,597,348	-
- Vadeli mevduat faiz tahakkukları	8,243	-
- Kredi kartıyla yapılan tahsilatlar	1,820	-
Toplam	9,382,543	746,868

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle, bankada bulunan mevduatlar üzerinde blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

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

NOT 7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Hisse Senetleri	17,921,039	30,815,447
Toplam	17,921,039	30,815,447

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Araçlar:

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

Sirket'e ait 21,854,926 (% 3.64) (600,000,000 toplam adet) adet Sinpaş GYO hissesi, borsa kapanış fiyatı olan 0.82 TL ile değerlendirilmiş, oluşan olumlu / (olumsuz) fark Sirket'in gelir tablosunda, finansal giderler içerisinde hisse senedi değer azalışları altında muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2012	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Değer Artış / Azalışları
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. "Sinpaş GYO"	21,854,926	23,864,424	30,815,447	6,951,023
Toplam	21,854,926	23,864,424	30,815,447	6,951,023

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli krediler	145,130,639	-
Kredi faiz tahakkukları	356,915	119,416
Toplam	145,487,554	119,416
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	9,825,372	7,428,538
Toplam	9,825,372	7,428,538
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli banka kredileri	3,380,463	11,029,715
Toplam	3,380,463	11,029,715

Şirket, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 149,401,000 TL (70,000,000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'na ipotek ettirmiştir.

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

31 Aralık 2012	Para Birimi	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı	
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	%4.34	4,167,249	1.7826	7,428,538
Uzun vadeli banka kredileri	USD	%4.34	6,187,431	1.7826	11,029,715
Toplam banka kredileri				18,458,253	

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	154,956,011	7,428,538
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	3,380,463	8,206,301
2 - 3 yıl içerisinde ödenecekler	-	2,823,414
Toplam	158,336,474	18,458,253

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2013	31.12.2012
Ticari alacaklar	1,272,395	634,980
Alacak senetleri	55,730	371,717
Alacakların reeskontu (-)	(25,065)	(12,700)
Şüpheli ticari alacaklar	2,114,682	1,769,769
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2,114,682)	(1,769,769)
Toplam	1,303,060	993,997

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı % 11'dir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle alacak senetlerinin vadesel bazda detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
0 – 6 ay arası vadeli	55,730	371,717
Alacak senetleri	55,730	371,717

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Dönem başı bakiye	1,769,769	1,057,382
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 22)	(809,287)	(387,991)
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 20)	1,154,200	1,100,378
Dönem sonu bakiye	2,114,682	1,769,769

Kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 5)	213,419	8,295
Diğer taraflara, ticari borçlar	562,112	286,522
Borç reeskontu (-)	(5,274)	(3,235)
Toplam	770,257	291,582

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 10 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2013	31.12.2012
Diğer çeşitli alacaklar	1,197,096	36,675
İlişkili şirketlerden alacaklar (Not 5)	-	1,016,618
Toplam	1,197,096	1,053,293

Kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
İlişkili şirketlere borçlar (Not 5)	6,978	-
Ödenecek vergi ve harçlar	189,595	168,059
Diğer çeşitli borçlar	1,378,466	-
Toplam	1,575,039	168,059

Uzun vadeli diğer borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
Alınan depozito ve teminatlar	247,686	110,060
Toplam	247,686	110,060

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler

	31.12.2013	31.12.2012
Verilen sipariş avansları	-	42,742
Gelecek aylara ait giderler	218,214	187,152
Toplam	218,214	229,894

Ertelenmiş gelirler

	31.12.2013	31.12.2012
Alınan sipariş avansları	116,076	80,737
Gelecek aylara ait gelirler	35,159	35,522
Toplam	151,235	116,259

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi ve bağlı ortaklığı Os&We'ye ait Neckermann Areal Lojistik ve İş Merkezi'nden oluşmaktadır. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK'nın gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketleri listesinde yer alan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş'den değerlendirme raporu almıştır. Değerleme sonucu ortaya çıkan rakamlar ile ilgili yatırım amaçlı gayrimenkullerin defter değerleri arasındaki fark döneme gelir olarak kaydedilmiştir. Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi (*)	Makul değerinin şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	31.12.2013	100,659,721	133,000,000	% 100	(25,340,279)	6,985,650	133,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	31.12.2013	10,629,978	27,389,516	% 57	(4,319,065)	615,397	15,564,440
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	31.12.2013	4,169,197	12,000,000	% 76	(4,610,803)	340,000	9,120,000
Çelik & Törün İş Merkezi	31.12.2013	18,405,392	38,535,000	% 60	(3,193,885)	1,520,949	23,120,226
Neckermann Areal (Warehouse & Offices)		142,042,831	142,039,613	% 100	-	-	142,039,613
		275,921,469	352,964,129		(37,464,032)	9,461,996	322,844,279

31 Aralık 2012	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değerinin şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	18.10.2012	100,659,721	126,000,000	100%	20,976,761	4,363,518	126,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	18.10.2012	10,629,978	26,237,325	57%	2,795,312	1,523,753	14,949,043
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	18.10.2012	4,169,197	11,550,000	76%	4,540,803	70,000	8,780,000
Çelik & Törün İş Merkezi	18.10.2012	18,405,392	36,000,000	60%	2,234,609	959,276	21,599,277
		133,864,288	199,787,325		(30,547,485)	6,916,547	171,328,320

Neckerman Areal

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün, satın alım tarihi 23 Aralık 2013 olduğundan ve değerinde geçen kısa sürede herhangi bir değişiklik olmadığı kanaatiyle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan denetçi söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulü maliyet bedelinden değerlendirilerek finansal tablolara taşımıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

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

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 11,818 TL ve 8,291 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar üzerinde aktifleştirilen herhangi bir borçlanma maliyeti bulunmamaktadır.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıklar içerisinde finansal kiralama yolu ile edinilen bir varlık bulunmamaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

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

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

	01.01.2012	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2012
Maliyet				
Bilgisayar yazılımı	-	10,425	-	10,425
	-	10,425	-	10,425
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımı	-	57	-	57
	-	57	-	57
Net defter değeri	-			10,368

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Yükümlülükler	31.12.2013	31.12.2012
Verilen ipotekler (*)	149,401,000	124,782,000
Teminat mektupları	3,500	3,500
Toplam	149,404,500	124,785,500
Varlıklar	31.12.2013	31.12.2012
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	1,059,500	1,052,720
Teminat mektupları TL (Müşterilerden Alınan)	120,200	87,000
Teminat mektupları USD (Müşterilerden Alınan)	52,717	44,030
Toplam	1,232,417	1,183,750

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center'ı 149,401,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

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

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2013		
	Orijinal Para Birimi		Toplam TL
	USD	TL	
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	70,000,000	3,500	149,404,500
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Verilmiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	70,000,000	3,500	149,404,500

(*) Şirket, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposit Outlet Center'ı 149,401,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla %0'dır (2012: %0).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket kiracılarından 1,232,417 TL tutarında teminat mektubu ve teminat senedi almıştır.

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2013	31.12.2012
Personele borçlar	40,945	37,556
Ödenecek SGK primleri	8,775	4,494
Toplam	49,720	42,050

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31.12.2013	31.12.2012
Personel izin karşılıkları	31,305	40,462
Toplam	31,305	40,462

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

	31.12.2013	31.12.2012
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	15,856	11,497
Toplam	15,856	11,497

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

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren ara döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır. Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Reeskont oranı	%11.00	%10.00
Enflasyon oranı	%6.50	%6.07
Reel iskonto oranı	%4.23	%3.71

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

31Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle, kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Dönembaşı bakiyesi	11,497	7,750
Hizmet maliyeti	3,708	3,516
Faiz Maliyeti	1,114	943
Aktüeryal fark	(463)	(712)
Toplam	15,856	11,497

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31.12.2013	31.12.2012
Verilen iş avansları	14,350	726
Personele verilen avanslar	1,676	-
Devreden KDV	978	-
Diğer dönen varlıklar	3,300	3,300
Toplam	20,304	4,026

Diğer dönen yükümlükler

	31.12.2013	31.12.2012
Gider Tahakkukları	321,873	-
Toplam	321,873	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in sermayesi her biri 1 TL değerinde olan 52,000,000 adet hisseden oluşmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Toplam	31.12.2013		31.12.2012	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	19,500,000	37.50	26,721,898	53.44
Ayşe Sibel Çelik	7,800,000	15.00	8,351,491	16.70
Berrin Çelik Ercivelek	3,900,000	7.50	3,915,464	7.83
Ömer Faruk Çelik	1,950,000	3.75	2,509,386	5.02
Ahmet Çelik	1,950,000	3.75	2,408,358	4.82
Şenay Çelik	1,950,000	3.75	2,058,769	4.12
Nuran Çelik	1,950,000	3.75	1,957,740	3.92
Halka açık kısım	13,000,000	25.00	-	-
Sinpaş Yapı	-	-	2,076,894	4.15
Toplam	52,000,000	100	50,000,000	100

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir.)

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

Halka açık şirketler temettü dağıtımlarını SPK tarafından yayımlanan standartlar ve tebliğlerin öngördüğü esaslar çerçevesinde yaparlar.

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

Geçmiş yıllar kar / zararları

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

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

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

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

Azınlık Payları

	31.12.2013
Sermayedeki paylar	33,405
Yabancı para çevrim farkları	708
Dönem (zararındaki) / karındaki pay	(472,922)
Toplam	(438,809)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kar Dağıtımı

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

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

Ortaklıkların kâr dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

- Kâr dağıtımına ilişkin yönetim kurulu önerisini
- Yahut kâr payı avansı dağıtımına ilişkin yönetim kurulu kararını
- Kâr dağıtım tablosu veya kâr payı avansı dağıtım tablosu

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Bölünmeye ilişkin özsermaye çıkışı

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

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

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

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

Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.12.2013	31.12.2012
Hisse senedi ihraç primleri	2,092,708	-
Toplam	2,092,708	-

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Arsa Satışları	-	39,568,766
İş Modern Projesi Satış Gelirleri	-	37,956,226
Kira Gelirleri		
Deposite Outlet Center	8,573,108	8,082,903
Çelik Törün İş Merkezi	1,738,439	1,713,749
Çelik&Yenal İş Merkezi	-	1,034,911
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	924,740	992,027
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	980,621	879,818
Neckerman Areal	290,396	-
Diğer satış gelirleri	4,460	-
Brüt satışlar	12,511,764	90,228,400
Satıştan iadeler (-)	(277,523)	(196,608)
Net satışlar	12,234,241	90,031,792
Satışların Maliyeti	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Arsaların Maliyeti	-	2,626,062
İş Modern Projesi Maliyeti	-	15,900,908
Deposite Outlet Center	1,526,919	1,235,102
Çelik Törün İş Merkezi	193,745	132,468
Çelik&Yenal İş Merkezi	-	247,209
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	76,580	35,694
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	36,841	35,679
Neckerman Areal	387,005	-
Diğer	-	11,794
Toplam	2,221,090	20,224,916

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Genel yönetim giderleri		
Personel gideleri	440,062	204,355
Huzur hakkı giderleri	389,780	390,862
Vergi ve harç giderleri	42,674	688,732
Müşavirlik ve denetim giderleri	140,729	51,000
Kira giderleri	139,887	133,778
Personel izin karşılığı	-	19,928
Şüpheli alacak karşılığı	1,154,200	1,100,378
Danışmanlık ve proje giderleri	255,149	40,128
Kıdem tazminatı karşılığı	3,708	3,516
Amortisman giderleri	12,506	8,348
Diğer giderler	124,797	73,602
Toplam	2,703,492	2,714,627

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	41,614	162,071
Kira giderleri	103,550	-
Personel ücret giderleri	40,906	-
Danışmanlık giderleri	-	71,830
Mahkeme ve noter giderleri	-	99,266
Diğer giderler	4,430	24,462
Toplam	190,500	357,629

NOT 21 – YATIRIM AMAÇLI GAURİMENKUL DEĞER ARTIŞ / AZALIŞLARI

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları		
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	9,461,996	6,916,547
Toplam	9,461,996	6,916,547

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 9)	818,444	387,991
Finansman faaliyetlerine ilişkin kur farkı gelirleri	-	-
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirleri	1,438	201,197
Reeskont faiz gelirleri	13,034	2,598,245
Diğer gelirler	267,489	106,970
Toplam	1,100,405	3,294,403

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Reeskont faiz giderleri	(23,360)	(4,988,989)
Kur farkı giderleri	(10,325)	(50,435)
Diğer giderler	(119,035)	(77,416)
Toplam	(152,720)	(5,116,840)

NOT 23 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım faaliyetlerine ilişkin kur farkı gelirleri	7,287,662	-
Toplam	7,287,662	-

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Sabit kıymet satış zararı	-	(3,508)
Toplam	-	(3,508)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 24 - FİNANSAL GELİRLER

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Faiz gelirleri	300,405	-
Kur farkı gelirleri	16,540	12,070,783
İştirakler temettü geliri	1,092,173	12,655,697
Hisse senedi değerlendirme karları	-	6,951,022
Toplam	1,409,118	31,677,502

NOT 25 - FİNANSAL GİDERLER

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Kur farkı giderleri	(10,078,801)	(3,375,627)
Kredi faiz giderleri	(2,040,439)	(4,184,488)
Banka komisyon giderleri	(63,821)	(176,044)
Hisse senedi değerlendirme zararları	(12,894,407)	-
Toplam	(25,077,468)	(7,736,159)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 26 - GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

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

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

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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31.12.2013	31.12.2012
Peşin ödenen stopaj	45,061	-
Toplam	45,061	-

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibariyle hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013		31.12.2012	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
- İndirilebilir mali zarar	1,552,402	380,337	-	-
- Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	322,066	64,413	-	-
		444,750		-
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
- Kur farkı düzeltmesi	(147,694)	(29,540)	-	-
		(29,540)		-
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar			31.12.2013	31.12.2012
Cari dönem vergi gideri			-	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri			411,613	-
Toplam vergi (gideri) / geliri			411,613	-

NOT 27 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

01 Ocak – 31 Aralık 2013 ve 2012 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2013	01.01.- 31.12.2012
Dönem karı ana ortaklık payları	2,032,687	95,766,565
Adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi - Lot	51,463,014	50,000,000
1 TL nominal bedelli 1 Lot başına kar / (zarar) TL	0.0395	1.9153
Hisse başına kazanç	3.95%	191.53%

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

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

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

	Ticari alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat	Diğer
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	-	1,303,060	-	1,408,675	9,369,182	1,820
-Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1,303,060	-	1,408,675	9,369,182	1,820
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C.Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (**)	-	-	-	-	-	-
-Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D.Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2,114,682	-	-	-	-
-Değer düşüklüğü (-)	-	(2,114,682)	-	-	-	-
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E.Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Faiz oranı riski

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle, Şirket'in finansal yükümlülükleri, Şirket'i faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riski

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

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

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal borçlar	158,693,389	162,190,599	2,596,009	156,179,710	3,414,880	-
Ticari borçlar						
<i>İlişkili taraf</i>	213,419	213,419	213,419	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	556,838	562,106	56,912	505,194	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	49,720	49,720	49,720	-	-	-
Diğer Borçlar						
<i>İlişkili taraf</i>	6,978	6,978	6,978	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	1,815,747	1,815,747	189,595	1,378,466	247,686	-
Ertelemiş gelirler	151,235	151,235	-	151,235	-	-
Borç karşılıkları	369,034	369,034	321,873	31,305	15,856	-
	161,856,360	165,358,838	3,427,528	158,252,888	3,678,422	-

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

31 Aralık 2012	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)	5 Yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler						
Finansal borçlar	18,577,669	20,084,536	1,545,496	7,130,400	11,408,640	-
Ticari borçlar						
<i>İlişkili taraf</i>	8,295	8,295	8,295	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	283,287	286,522	286,522	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	42,050	42,050	42,050	-	-	-
Diğer Borçlar						
<i>İlişkili taraf</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer taraf</i>	278,119	278,119	168,059	-	110,060	-
Ertelemiş gelirler	116,259	116,259	116,259	-	-	-
Borç karşılıkları	51,959	51,959	40,462	-	11,497	-
	19,357,638	20,867,740	2,207,143	7,130,400	11,530,197	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Kur riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013			31 Aralık 2012	
	TL karşılığı	USD	EUR	TL karşılığı	USD
Parasal finansal varlıklar	2,211,824	1,730	751,960	3,000	1,683
Toplam Varlıklar	2,211,824	1,730	751,960	3,000	1,683
Finansal yükümlülükler	154,956,012	4,603,557	49,423,000	7,428,538	4,167,249
Kısa vadeli yükümlülükler	154,956,012	4,603,557	49,423,000	7,428,538	4,167,249
Finansal yükümlülükler	3,380,462	1,583,874	-	11,029,715	6,187,431
Diğer borçlar	76,515	35,850	-	46,080	25,850
Uzun vadeli yükümlülükler	3,456,978	1,619,724	-	11,075,795	6,213,281
Toplam yükümlülükler	158,412,990	6,223,281	49,423,000	18,504,333	10,380,530
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	(156,201,166)	(6,221,551)	(48,671,039)	(18,501,333)	(10,378,847)

Kur riskine duyarlılık analizi

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle TL'nin aşağıda belirtilen yabancı paralar karşısında % 10 değişmesi halinde gelir tablosu aşağıdaki şekilde etkilenecektir. Analiz yapılırken, başta faiz oranları olmak üzere diğer bütün değişkenlerin sabit kaldığı varsayılmıştır.

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

Sermaye riski yönetimi

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

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle, net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012
Toplam borçlar	161,885,900	19,357,638
Eksi: Hazır değerler	(9,382,543)	(746,868)
Net borç	152,503,357	18,610,770
Toplam öz sermaye	191,550,549	185,862,107
Toplam sermaye	344,053,906	204,472,877
Net borç / toplam sermaye oranı	% 44	% 9

NOT 29 - FİNANSAL ARAÇLAR

	31.12.2013	31.12.2012
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	9,382,543	746,868
Ticari alacaklar	1,303,060	993,997
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	158,693,389	18,577,669
Ticari borçlar	770,257	291,582

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

NOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in bağlı ortaklığı Os & We Ost West Handelszentrum GmbH 18 Mart 2014 tarihinde isim değişikliği yaparak ismini OSWE Real Estate GmbH olarak değiştirmiştir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2013 TARİHLİ
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	
A	A Para ve sermaye piyasası araçları	24,735,329	30,815,447	
B	B Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	180,804,666	171,328,320	
C	C İştirakler	-	-	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	-	-	
	Diğer varlıklar	1,357,568	3,075,978	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	206,897,563	205,219,745	
E	Finansal borçlar	13,240,684	18,577,669	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	5,973	-	
I	Özkaynaklar	192,506,934	185,862,107	
	Diğer kaynaklar	1,143,972	779,969	
D	Toplam kaynaklar	206,897,563	205,219,745	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	6,814,290	746,868	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	Gayrinakdi krediler	-	-	
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	-	-	
		Bağımsız Denetim'den Geçmiş	Bağımsız Denetim'den Geçmiş	
	Portföy Sınırlamaları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	Asgari / Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	0%	<%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B+A1)/D)	87%	83%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	12%	15%	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1/D)	0%	0%	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	7%	10%	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	3%	0%	<%10

SPK'nın Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir.