

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE
İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER	SAYFA
Bağımsız Denetçi Raporu	1-2
Konsolide Finansal Durum Tabloları	3-4
Konsolide Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	5
Özsermaye Değişim Tablosu	6
Nakit Akım Tabloları	7
Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar	8-61
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	8-9
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	10-24
NOT 3 Diğer İşletmelerdeki Paylar	24-25
NOT 4 Bölümlere Göre Raporlama	26-27
NOT 5 İlişkili Taraf Açıklamaları	28-29
NOT 6 Nakit Ve Nakit Benzerleri	30
NOT 7 Finansal Yatırımlar	30-31
NOT 8 Finansal Borçlar	32
NOT 9 Ticari Alacak ve Borçlar	33-34
NOT 10 Diğer Alacaklar ve Borçlar	35
NOT 11 Peşin Ödenmiş Giderler Ve Ertelemiş Gelirler	35
NOT 12 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	36
NOT 13 Maddi Duran Varlıklar	37
NOT 14 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	38
NOT 15 Karşılıklar, Koşullu Varlık Ve Borçlar	39-40
NOT 16 Çalışanlara Sağlanan Faydalar	41-42
NOT 17 Diğer Varlık Ve Yükümlülükler	42
NOT 18 Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemleri	43-46
NOT 19 Hasılat Ve Satışların Maliyeti	47
NOT 20 Genel Yönetim Giderleri Ve Pazarlama Giderleri	48
NOT 21 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler Ve Giderler	49
NOT 22 Yatırım Faaliyetlerden Gelirler Ve Giderler	49
NOT 23 Finansal Gelirler	50
NOT 24 Finansal Giderler	50
NOT 25 Gelir Vergileri (Ertelemiş Vergi Varlık Ve Yükümlülükleri Dahil)	50-51
NOT 26 Pay Başına Kazanç	52
NOT 27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	53-58
NOT 28 Finansal Araçlar	58
NOT 29 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları Ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	59
NOT 30 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	60
EK	
DİPNOT Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	61

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynak değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanılmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Diğer Husus

Şirket'in dolaylı bağlı ortaklığı OSWE Real Estate GmbH'nin 01 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap dönemine ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış olup söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 10 Mart 2015 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş bildirilmiştir.

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



İstanbul, 11 Mart 2015

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

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		25,504,941	30,087,317
Nakit ve nakit benzerleri	6	4,567,582	9,382,543
Finansal yatırımlar	7	17,483,941	17,921,039
Ticari alacaklar		1,181,161	1,303,060
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5	136,976	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	9	1,044,185	1,303,060
Diğer alacaklar		2,036,694	1,197,096
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	5	26,655	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	10	2,010,039	1,197,096
Peşin ödenmiş giderler	11	176,245	218,214
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	25	43,527	45,061
Diğer dönen varlıklar	17	15,791	20,304
Duran varlıklar		378,894,853	323,349,132
Diğer alacaklar	10	574,718	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	374,001,924	322,844,279
Maddi duran varlıklar	13	448,060	50,423
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	24,650	9,680
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	3,845,501	444,750
TOPLAM VARLIKLAR		404,399,794	353,436,449

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetim'den Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2014	Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa vadeli yükümlülükler		164,574,584	158,212,355
Kısa vadeli borçlanmalar	8	146,598,165	145,487,554
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	8	3,672,846	9,825,372
Ticari borçlar		11,624,895	770,257
- İlişkili taraflara ticari borçlar	5	9,449,825	213,419
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	9	2,175,070	556,838
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	58,647	49,720
Diğer borçlar		2,108,363	1,575,039
- İlişkili taraflara diğer borçlar	5	1,376,405	6,978
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	731,958	1,568,061
Ertelenmiş gelirler	11	129,748	151,235
Kısa vadeli karşılıklar		381,920	353,178
- Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar	16	34,150	31,305
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	347,770	321,873
Uzun vadeli yükümlülükler		11,654,231	3,673,545
Uzun vadeli borçlanmalar	8	-	3,380,463
Uzun vadeli diğer borçlar	10	1,139,000	247,686
- İlişkili taraflardan diğer borçlar	5	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	10	1,139,000	247,686
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar	16	29,366	15,856
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	10,485,865	29,540
Özkaynaklar		228,170,979	191,550,549
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		220,423,761	191,989,358
Ödenmiş sermaye	18	52,000,000	52,000,000
Paylara ilişkin primler / iskontolar	18	2,092,708	2,092,708
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç/kayıplar	18	(2,835)	1,174
Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Yabancı para çevrim farkları	18	(232,260)	1,394
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	4,209,804	4,034,948
Geçmiş yıl karları / (zararları)	18	132,748,278	131,826,447
Net dönem karı / (zararı)		29,608,066	2,032,687
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	7,747,218	(438,809)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR		404,399,794	353,436,449

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş Cari Dönem 01.01.- 31.12.2014</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş Geçmiş Dönem 01.01.- 31.12.2013</i>
Hasılat	19	27,908,480	12,234,241
Satışların maliyeti (-)	19	(9,449,036)	(2,221,090)
Brüt kar / (zarar)		18,459,444	10,013,151
Genel yönetim giderleri (-)	20	(10,167,945)	(2,703,492)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	20	(1,247,471)	(190,500)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	12	45,484,132	9,461,996
Diğer faaliyet gelirleri	21	391,322	1,100,405
Diğer faaliyet giderleri (-)	21	(670,924)	(152,720)
Esas faaliyet karı / (zararı)		52,248,558	17,528,840
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	4,392,864	7,287,662
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	22	(10,136,712)	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		46,504,710	24,816,502
Finansman gelirleri	23	11,752,456	1,409,118
Finansman giderleri (-)	24	(12,993,495)	(25,077,468)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		45,263,671	1,148,152
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)		(7,260,035)	411,613
Dönem Vergi Gideri/Geliri	25	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	25	(7,260,035)	411,613
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		38,003,636	1,559,765
Dönem karı / (zararı)		38,003,636	1,559,765
Dönem Karı/Zararının Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8,395,570	(472,922)
Ana Ortaklık Payları		29,608,066	2,032,687
Pay başına kazanç / (kayıp)	26	0.5694	0.0395
Diğer kapsamlı gelir:			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(4,009)	462
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacaklar			
Yabancı para çevrim farkları		(465,150)	2,102
Diğer kapsamlı gelir		(469,159)	2,564
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		37,534,477	1,562,329
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8,627,066	(472,214)
Ana Ortaklık Payları		28,907,411	2,034,543

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT ÖZ SERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Hisse senetleri ihraç primleri	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Birikmiş karlar		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	Kontrol Gücü Olmayan Paylar	Özkaynaklar
					Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar	Yabancı para çevrim farkları	Geçmiş yıllar karları / (zararları)	Net dönem karı / (zararı)			
1 Ocak 2013		50,000,000	-	-	712	-	40,094,830	95,766,565	185,862,107	-	185,862,107
Sermaye artırım	18	2,000,000	-	-	-	-	-	-	2,000,000	-	2,000,000
Halka arz işlem gelirleri / (giderleri), net	18	-	2,092,708	-	-	-	-	-	2,092,708	-	2,092,708
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	18	-	-	-	-	-	-	-	-	33,405	33,405
Transferler	18	-	-	4,034,948	-	-	91,731,617	(95,766,565)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	18	-	-	-	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	1,174	1,394	131,826,447	2,032,687	191,989,358	(438,809)	191,550,549
1 Ocak 2014		52,000,000	2,092,708	4,034,948	1,174	1,394	131,826,447	2,032,687	191,989,358	(438,809)	191,550,549
Kar dağıtımı	18	-	-	-	-	-	(936,000)	-	(936,000)	-	(936,000)
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	18	-	-	-	-	-	-	-	-	21,953	21,953
Transferler	18	-	-	174,856	-	-	1,857,831	(2,032,687)	-	-	-
Toplam kapsamlı gelir	18	-	-	-	(4,009)	(233,654)	-	29,608,066	29,370,403	8,164,074	37,534,477
31 Aralık 2014		52,000,000	2,092,708	4,209,804	(2,835)	(232,260)	132,748,278	29,608,066	220,423,761	7,747,218	228,170,979

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2014 VE 2013 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir)

		<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>	<i>Bağımsız denetim'den Geçmiş</i>
		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
	Dipnot Referansları	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Net Dönem Karı / (Zararı)		37,534,477	1,562,329
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakitin net dönem kârı ile mutabakatına yönelik düzeltmeler			
Amortisman ve itfa payları	13-14-20	72,094	15,723
Kıdem tazminatı karşılığı	16-20	13,510	3,708
Ertelenmiş vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	25	7,260,035	39,053
İzin karşılığı	16-20	(2,845)	(9,157)
Finansal borç faiz tahakkukları	8-25	325,125	356,915
Hisse senedi değer azalışları	7-23-24	437,098	12,894,408
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	12	(45,484,132)	(9,461,996)
Yabancı para çevrim farkları	18	5,602,303	-
Kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasındaki aktüeryal kazanç / (kayıp)	16	(4,009)	462
Şüpheli ticari alacak karşılığı	9-20	741,454	1,154,200
Reeskont (gelirleri)/giderleri, net	9-21	(28,751)	10,326
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinden sağlanan nakit akımı		6,466,359	6,565,971
Ticari alacaklardaki değişim	9	(652,167)	(1,486,623)
Diğer alacaklardaki değişim	10	(1,414,316)	(143,803)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	17	48,016	(49,659)
Diğer duran varlıklardaki değişim		(412,607)	(12,203)
Ticari borçlardaki değişim	9	10,916,001	491,709
Diğer borçlardaki değişim	10	1,424,638	1,544,606
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	17	(2,590,091)	356,845
İşletme faaliyetlerinden elde edilen net nakit		13,785,833	7,266,843
Yatırım faaliyetleri			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları, net	12	(11,272,597)	(142,053,963)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımları, net	13-14	(484,363)	(24,708)
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(11,756,960)	(142,078,671)
Finansal faaliyetler			
Finansal borçlardaki değişim	8	(8,747,503)	139,758,805
Emisyon primi	18	-	2,092,708
Sermaye artışı	18	-	2,000,000
Kar dağıtımı	18	(936,000)	-
Deks Lojistik ve Os&We konsolidasyon etkisi	18	21,953	33,405
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8,186,027	(438,809)
Finansal faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(1,475,523)	143,446,109
Yabancı para çevrim farkları		(5,368,311)	1,394
Nakit ve nakit benzerlerindeki net (azalış) / artış	6	(4,814,961)	8,635,675
Dönem başındaki nakit ve nakit benzerleri		9,382,543	746,868
Dönem sonundaki nakit ve nakit benzerleri		4,567,582	9,382,543

Ekli notlar bu tabloların ayrılmaz parçasıdır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 1 - ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

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

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

Konsolidasyona dahil edilen bağlı ortaklıkların faaliyetlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir;

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

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

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

Servet GYO, Şirket’e 26 Kasım 2013 tarihinde %53.60 oranında iştirak etmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in personeli bulunmamaktadır.

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

OSWE Real Estate GMBH (“Şirket” veya “OSWE”)

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket’in personel sayısı 8 (31 Aralık 2013: Yoktur)’dir.

Finansal tablolar yayınlanmak üzere 11 Mart 2015 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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Servet GYO'nun Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Şirket'in, İstanbul / Türkiye'de % 100 oranında sahip olduğu Deposite Outlet Center Alışveriş Merkezi, %76 oranında sahip olduğu Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, % 57 oranında sahip olduğu Çelik&Özer İş Merkezi, % 60 oranında sahip olduğu Çelik&Törün İş Merkezi ve % 49 oranında sahip olduğu Deposite Sosyal Tesisi bulunmaktadır. Şirket'in sahip olduğu varlıkların genel özellikleri aşağıda sunulmuştur;

Deposite Outlet Center

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

Çelik Tüzün Lojistik Merkezi

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

Çelik&Özer İş Merkezi

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

Çelik&Törün İş Merkezi

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

Deposite Sosyal Tesis

Deposite Sosyal Tesis, İstanbul ili Başakşehir ilçesi İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlıdır. Tesis 6,786 m² arsa paylı olup 18 bağımsız bölüm ve 22,448 m² inşaat alanına sahiptir. Şirket, bu tesisin % 49'una sahiptir.

OSWE'nin Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerine İlişkin Açıklamalar

Neckerman Areal

Neckerman Areal Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,492 m²'dir. Toplam 288,922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Şirket, bu tesisin % 100'üne sahiptir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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.

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

Fonksiyonel ve raporlama para birimi

Grup'un her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette buldukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in fonksiyonel para birimi olan ve konsolide finansal tablolar için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Şirket'in bağlı ortaklıklarından OSWE Real Estate GmbH'in fonksiyonel para birimi EURO'dur. 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 = 2.8207 TL kuru, gelir tablosunun çevriminde ise dönem içinde oluşan ortalama kur, 1 EURO = 2.9060 TL esas alınmıştır. Kapanış ve ortalama kur kullanımı sonucu ortaya çıkan kur farkları özkaynaklar içerisindeki yabancı para çevrim farkları kalemi altında takip edilmektedir.

Netleştirme / mahsup

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

İşletmenin sürekliliği

Grup, 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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.3 Yeni ve revize edilmiş uluslararası finansal raporlama standartları yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Grup, KGK tarafından yayınlanan ve 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

Yıllık raporlama dönemi sonu 31 Aralık 2014 olan finansal tablolarda geçerli yeni standartlar, değişiklikler ve yorumlar;

TMS 32’deki değişiklik, “Finansal Araçlar”: “varlık ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi”; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TMS 32 “Finansal Araçlar: Sunum” uygulamasına yardımcı olmak için vardır ve bilançodaki finansal varlıkların ve yükümlülüklerin mahsup edilmesi için gerekli bazı unsurları ortaya koymaktadır.

TMS 36’daki değişiklik, “Varlıklarda değer düşüklüğü” geri kazanılabilir tutar açıklamalarına ilişkin, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, değer düşüklüğüne uğramış varlığın, geri kazanılabilir değeri, gerçeğe uygun değerinden satış için gerekli masrafları düşülmesi ile bulunmuşsa; geri kazanılabilir değer ile ilgili bilgilerin açıklanmasına ilişkin ek açıklamalar getirmektedir.

TMS 39’daki değişiklik, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirilme ve Ölçme” - “türev araçların yenilenmesi ve finansal riskten korunma uygulamasının sürdürülmesi”; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, kanun ve yönetmelik gereği, finansal riskten korunma muhasebesi aracı olarak sınıflanan bir türev ürünün, taraflarının değişmesi veya karşı tarafın yenilenmesi durumunda, belli şartlar sağlandığı takdirde, bu türev ürüne riskten korunma muhasebesi yapılmasına devam edilmesine izin vermektedir.

TFRYK 21 - “Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler”, 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 37 geçmiş bir olaydan (yükümlülük doğuran olay) kaynaklanan bir yükümlülüğün, bugüne karşılık olarak yansıtılması gerektiği durumları belirler. TMS 37 “Karşılıklar, koşullu borçlar ve koşullu varlıklar” üzerine yapılan bu yorum, ilgili yasalar çerçevesinde, işletme tarafından, vergiye ilişkin yükümlülüğün, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

TFRS 10, 12 ve TMS 27’deki “Yatırım İşletmelerinin Konsolidasyonu ile ilgili Değişiklikler”; 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik “yatırım işletmesi” tanımına giren şirketleri, bağlı ortaklıklarını konsolide etmekten muaf tutarak, bunun yerine, bu yatırımları gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtma suretiyle muhasebeleştirmelerine olanak sağlamıştır. TFRS 12’de de yatırım işletmelerine ilişkin açıklamalar ile ilgili değişiklikler yapılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

Yıllık İyileştirmeler 2012: 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2010-2012 dönem aşağıda yer alan 7 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 2, Hisse Bazlı Ödemeler

TFRS 3, İşletme Birleşmeleri

TFRS 8, Faaliyet Bölümleri

TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

TMS 16, Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38, Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TFRS 9, Finansal Araçlar; TMS 37, Karşılıklar, Şarta Bağlı Varlık ve Yükümlülükler

TMS 39, Finansal Araçlar - Muhasebeleştirme ve Ölçüm

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Yıllık İyileştirmeler 2013; 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirme projesi 2011-12-13 döneminde aşağıda yer alan 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 1, TFRS’nin İlk Uygulaması
TFRS 3, İşletme Birleşmeleri
TFRS 13, Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü
TMS 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TFRS 14, “Regülasyona tabi ertelenen hesaplar” 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerde, eski regülasyona tabi hesaplarda bir değişiklik yapılmamasına izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, regülasyon oranı etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.

TFRS 11, “Müşterek Anlaşmalar” standardındaki değişiklik: Müşterek faaliyetlerde pay alımı. 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın alındığında bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.

TMS 16 ve TMS 38’deki değişiklik: “Maddi duran varlıklar” ve “Maddi olmayan duran varlıklar”, amortisman ve itfa payları, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikle bir varlığa ait amortismanı hesaplarken hasılat bazlı metotların uygun olmadığı açıklanmaktadır. Çünkü bir varlık kullanılarak yapılan bir operasyon sonucu elde edilen hasılat, genellikle bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketilmesinden daha farklı etmenleri yansıtmaktadır. Aynı zamanda, hasılatın bir varlığa ait ekonomik faydanın tüketiminin ölçülmesinde uygun bir baz olmadığı açıklanmıştır.

TMS 27 “Bireysel finansal tablolar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.

TFRS 10 “Konsolide finansal tablolar” ve TMS 28 “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik TFRS 10’un gereklilikleri ve TMS 28 arasındaki, yatırımcı ve iştiraki ya da iş ortaklığı arasında bir varlığın satışı ya da iştiraki konusundaki uyumsuzluğa değinmektedir. Bu değişikliğin ana sonucu, işletme tanımına giren bir işlem gerçekleştiğinde (bağlı ortaklığın elinde tutulan veya tutulmayan) işlem sonucu oluşan kayıp veya kazancın tamamı muhasebeleştirilirken; bu işlem eğer bir varlık alış veya satışı ise söz konusu işlemde doğan kayıp veya kazancın bir kısmı muhasebeleştirilir.

TFRS 15 “Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat”, 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika Birleşik Devletleri’nde Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilirliğini sağlamayı amaçlamıştır.

TFRS 9, “Finansal araçlar”, 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39’un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

TMS 16 “Maddi duran varlıklar”, ve TMS 41 “Tarımsal faaliyetler”, standartlarındaki meyve veren bitkilere ilişkin değişiklik, 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Meyve veren bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzemesi sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41’in kapsamından çıkararak TMS 16’nın kapsamına almıştır. Bu bitkiler yetiştirme sürecinde yine TMS 41 kapsamında kalmaya devam edecektir.

TMS 19’daki değişiklik, “Tanımlanmış fayda planları”, 1 Temmuz 2014 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu sınırlı değişiklik üçüncü kişiler veya çalışanlar tarafından tanımlanmış fayda planına yapılan katkılara uygulanır. Plana yapılan katkıların hizmet süresinden bağımsız hesaplandığı; örneğin maaşının sabit bir kısmının katkı olarak alınması gibi; durumlarda nasıl muhasebeleştirme yapılacağına açıklık getirmektedir.

Yıllık İyileştirmeler 2014: 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standarda değişiklik getirmiştir:

TFRS 5, “Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler”, satış metodlarına ilişkin değişiklik

TFRS 7, “Finansal araçlar: Açıklamalar”, TFRS 1’e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik

TMS 19, “Çalışanlara sağlanan faydalar” iskonto oranlarına ilişkin değişiklik

TMS 34, “Ara dönem finansal raporlama” bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip, geçerlilik tarihinden itibaren uygulayacaktır.

2.4. Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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 indirilmiştir ve konsolide bilançoda "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilmiştir.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların sahip olduğu Ana Ortaklık Şirket'e ait hisse senetleri Ana Ortaklık Şirket'in sermayesi ile karşılıklı indirilmiştir.
- Ana Ortaklık Şirket ile bağlı ortaklıkların gelir tablosu kalemleri ayrı ayrı toplanmış ve birbirleriyle olan işlemleri nedeniyle oluşmuş gelir ve gider kalemleri ilgili hesaplarla karşılıklı mahsup edilmiştir. Hesap dönemi içinde elde edilen bağlı ortaklıklar için gelir tablosu kalemlerinin toplanmasında bağlı ortaklığın elde edildiği tarihten sonra gerçekleşenler dikkate alınmıştır.
- Konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıkların net dönem kâr veya zararlarından konsolidasyon yöntemine tabi ortaklıklar dışındaki paylara isabet eden kısım "Kontrol Gücü Olmayan Paylar" hesabında gösterilmiştir.

Dövizli işlemler

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Muhasebeleştirme ve ölçümleme

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

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

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

Ticari alacaklar ve borçlar

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

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

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

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

Avanslar

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

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

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

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

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

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 2014 tarihi itibarıyla 3,438.22 TL ile sınırlandırılmıştır (31 Aralık 2013: 3,254.44 TL).

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için 31 Aralık 2014 tarihinde geçerli olan 3,438.22 TL tavan tutarı üzerinden hesaplanmaktadır (Not 16).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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).

Stoklar

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

Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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, oluştuğu 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).

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 gerçekleştirildikçe 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.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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.

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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlaması

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

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

Hasılat

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Gayrimenkulün satışı

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

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

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

Faiz gelir ve gideri

Faiz gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda tahakkuk esasına göre iç verim yöntemi doğrultusunda muhasebeleştirilmektedir. Faiz geliri vadeli mevduatlardan elde edilen faizleri kapsar (Not 23).

Borçlanmalardan kaynaklanan faiz giderleri etkin faiz gideri yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir (Not 24).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Ödenmiş sermaye

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

Hisse başına kazanç

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar. Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir (Not 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’leri 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 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

a) *Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri:*

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

		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	i	17,946,482	15,564,440
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	ii	24,724,697	23,120,226
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları	iii	142,034,243	133,000,000
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	iv	9,930,540	9,120,000
Neckerman Areal	v	169,242,000	142,039,613
Deposite Sosyal Tesis	vi	10,123,962	-
		374,001,924	322,844,279

31 Aralık 2014	Değerleme tarihi	Değerleme yöntemi	İskonto oranı	Yıllık kira artış oranı	Kapitalizasyon oranı	Emsal m² değeri TL
Çelik&Özer Endüstri Merkezi	30.12.2014	Doğrudan kapitalizasyon – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	1,510
Çelik&Törün Endüstri Merkezi	30.12.2014	Doğrudan kapitalizasyon – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.00	1,720
Deposite Outlet Center A5-A6 Blokları	30.12.2014	Doğrudan kapitalizasyon – Emsal karşılaştırma	-	-	% 7.50	1,450
Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi	30.12.2014	Doğrudan kapitalizasyon – Emsal karşılaştırma	-	-	% 8.00	1,550
Neckerman Areal	20.10.2014	Doğrudan kapitalizasyon	-	-	%5.20	-
Deposite Sosyal Tesis	30.12.2014	Doğrudan kapitalizasyon – Emsal karşılaştırma	-	-	%5.50	3,510

i. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 247DY1A pafta, 6868 ada, 1 parselde kayıtlı toplam yüzölçümü 3,799 m² olan arsa üzerinde 20,924 m²'lik yapı alanına sahip Çelik & Özer Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2014 tarihli ve SRV-1410005 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 17,946,482 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 15,564,440 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 11).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

ii. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 247DSID pafta, 525 ada, 11 parselde yer alan 9,957.02 m²'lik arsa üzerine inşa edilmiş 20 adet bağımsız bölümden oluşan ve toplam 28,824 m² kapalı alan sahip Çelik & Törün Endüstri Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2014 tarihli ve SRV-1410002 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 24,724,697 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 23,120,226 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

iii. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, F21C17D1A1B pafta, 480 ada, 7 parselde kayıtlı olan 28,418.08 m²'lik arsa üzerinde yer alan ve 97,954 m² kapalı alana sahip Deposit Outlet Center A5-A6 blokları projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2014 tarihli ve SRV-1410004 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 142,034,243 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 133,000,000 TL) (Not 12).

iv. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Sancaktepe İlçesi, Samandıra Mahallesi, G22405B1B/F2 pafta, 1821 parselde kayıtlı olan 6,407.62 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi projesini gerçekleştirmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2014 tarihli ve SRV-1410003 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 9,930,540 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 9,120,000 TL). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

v. Neckerman Area Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almanya'da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,492 m²'dir. Toplam 288,922 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketine hazırlatılan 20 Ekim 2014 tarihli ve 2270356-020 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 169,242,000 TL (60,000,000 EURO) olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: 142,039,613 TL (48,371,473 EURO). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

vi. Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırdığı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6,785.70 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposit Sosyal Tesisi'ni satın almıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: IV No: 1 Tebliğ hükümlerince Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2014 tarihli ve SRV-1410001 numaralı ekspertiz raporunda söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri toplam 10,123,962 TL olarak belirlenmiştir (31 Aralık 2013: Yoktur). Bu tutar ilgili gayrimenkulün Şirket hissesine düşen kısmı nispetindedir (Not 12).

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2.6 Portföy sınırlamalarına uyum

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

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

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

NOT 3 - DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

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

Bağlı Ortaklıklar

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

31.12.2014			
	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
OSWE Real Estate GmbH	-	% 50.38	% 49.62

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
OSWE Real Estate GmbH	-	% 50.38	% 49.62

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup'un bağlı ortaklığına ait solo mali tablolarına ilişkin varlık toplamları, özkaynak toplamları, sermaye, hasılat ve dönem net karı / (zararı) aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
Deks Lojistik ve Yatırım Anonim Şirketi	146,915,479	165,661	129,453	-	633,680

	31.12.2014				
	Varlık toplamı	Özkaynak toplamı	Sermaye	Hasılat (Net)	Dönem net karı/ (zararı)
OSWE Real Estate GmbH	177,113,105	15,539,479	73,413	14,393,186	16,328,487

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, bağlı ortaklıklardan Deks Lojistik ve Yatırım A.Ş. bağımsız denetime tabi tutulmuştur. Diğer bağlı ortaklık OSWE Real Estate GmbH ise başka bir bağımsız denetçi tarafından ve 10 Mart 2015 tarihinde imzalanan rapora istinaden konsolide mali tablolara dahil edilmiştir.

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 4 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

Söz karar doğrultusunda 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Grup’un faaliyet alanları ülkelere göre ayrımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Dönen varlıklar	168,655,633	3,550,466	(146,701,158)	25,504,941
Duran varlıklar	205,476,194	173,562,639	(143,980)	378,894,853
Toplam varlıklar	374,131,827	177,113,105	(146,845,138)	404,399,794
Kısa vadeli yükümlülükler	161,024,313	150,251,429	(146,701,158)	164,574,584
Uzun vadeli yükümlülükler	332,034	11,322,197	-	11,654,231
Özkaynaklar	212,775,480	15,539,479	(143,980)	228,170,979
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	212,775,480	15,539,479	(7,891,198)	220,423,761
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	7,747,218	7,747,218
Toplam yükümlükler ve özkaynak	374,131,827	177,113,105	(146,845,138)	404,399,794

01 Ocak -31 Aralık 2014	Türkiye	Almanya	Eliminasyon / Konsolidasyon	Toplam
Hasılat	13,515,294	14,393,186	-	27,908,480
Satışların maliyeti (-)	(1,573,209)	(7,875,827)	-	(9,449,036)
Brüt kar / (zarar)	11,942,085	6,517,359	-	18,459,444
Genel yönetim giderleri (-)	(2,623,078)	(7,544,867)	-	(10,167,945)
Pazarlama giderleri (-)	(120,652)	(1,126,819)	-	(1,247,471)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışları	12,682,661	32,801,471	-	45,484,132
Diğer faaliyet gelirleri	391,322	-	-	391,322
Diğer faaliyet giderleri (-)	(669,498)	-	(1,426)	(670,924)
Esas faaliyet karı / (zararı)	21,602,840	30,647,144	(1,426)	52,248,558
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	3,436,426	956,438	-	4,392,864
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(10,136,712)	-	-	(10,136,712)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)	14,902,554	31,603,582	(1,426)	46,504,710
Finansman gelirleri	19,789,830	-	(8,037,374)	11,752,456
Finansman giderleri (-)	(12,971,630)	(8,059,239)	8,037,374	(12,993,495)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)	21,720,754	23,544,343	(1,426)	45,263,671
Sürdürülen faaliyet vergi gelir/(gideri)	(44,178)	(7,215,857)	-	(7,260,035)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	-	-	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	(44,178)	(7,215,857)	-	(7,260,035)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)	21,676,576	16,328,486	(1,426)	38,003,636
Dönem karı / (zararı)				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	8,395,570	8,395,570
Ana Ortaklık Payları	21,676,575	16,328,487	(8,396,996)	29,608,066

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 5 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflardan alacak ve borçlar:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar

	31.12.2014	31.12.2013
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	109,064	-
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	27,912	-
Toplam	136,976	-

İlişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2014	31.12.2013
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	26,665	-
Toplam	26,665	-

İlişkili taraflara peşin ödenen giderler

	31.12.2014	31.12.2013
Sinpaş Yapı Endüstrisi Tic. A.Ş.	573	-
Toplam	573	-

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
Avni Çelik (*)	6,276,260	-
Ayşe Sibel Çelik (*)	1,012,300	-
Ahmet Çelik (*)	708,610	-
Berrin Çelik Ercivelek (*)	497,630	-
Fatma Zerrin Kıvanç(*)	303,690	-
Şenay Çelik (*)	303,690	-
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	346,191	29,085
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	1,454	473
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	1,107
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme ve Tic. A.Ş.	-	182,754
Toplam	9,449,825	213,419

(*) Grup, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6,785.70 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
Sinpaş Yapı Endüstrisi Tic. A.Ş.	54,320	5,973
Bilgiç Ertürk	1,232,173	-
Avni Çelik	89,912	737
Ahmet Çelik	-	268
Toplam	1,376,405	6,978

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

İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
İlişkili taraflara yapılan önemli satışlar		
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	274,217	20,397
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	4,821	125,412
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	23,654	-
Sinpaş GYO A.Ş.	270	473
Toplam	302,962	146,282

İlişkili taraflardan yapılan önemli alımlar

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
İlişkili taraflardan yapılan önemli alımlar		
Mülk Gayrimenkul Yatırım ve İşletme Tic. A.Ş.	181,616	1,031,114
Sinpaş Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	520,060	183,353
Üç Öğün Hazır Yemek ve Ziyafet Hiz. A.Ş.	6,349	5,036
Çelik&Çelik	-	3,969
Sinpaş GYO A.Ş.	11,549	-
Toplam	719,574	1,223,472

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 6 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31.12.2014	31.12.2013
Kasa	4,009	11,541
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	2,050,134	2,763,591
- Vadeli mevduat	2,505,701	6,597,348
- Vadeli mevduat faiz tahakkukları	7,738	8,243
- Diğer	-	1,820
Toplam	4,567,582	9,382,543

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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

Para Birimi	Döviz Bakiyesi	Etkin Faiz Oranı	Vade Tarihi	31 Aralık 2014
TL	1,254,960	% 8.73	12.1.2015	1,254,960
USD	539,368	% 2.11	12.1.2015	1,250,741
				2,505,701

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle vadeli mevduatların detayı aşağıdaki gibidir:

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

NOT 7 - FİNANSAL YATIRIMLAR

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

	31.12.2014	31.12.2013
Hisse Senetleri	17,483,941	17,921,039
Toplam	17,483,941	17,921,039

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar / Zarara Yansıtılan Finansal Araçlar:

31 Aralık 2014	Hisse Adeti	Alış Bedeli	Makul Değer	Geçmiş dönem etkisi	Cari dönem etkisi
Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. “Sinpaş GYO”	21,854,926	23,864,424	17,483,941	(5,943,384)	(437,098)
Toplam	21,854,926	23,864,424	17,483,941	(5,943,384)	(437,098)

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 8 - FİNANSAL BORÇLAR

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

	31.12.2014	31.12.2013
Kısa vadeli finansal borçlar		
Kısa vadeli krediler	146,273,040	145,130,639
Kredi faiz tahakkukları	325,125	356,915
Toplam	146,598,165	145,487,554
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı		
Uzun vadeli kredilerin kısa vadeli kısmı	3,672,846	9,825,372
Toplam	3,672,846	9,825,372
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli banka kredileri	-	3,380,463
Toplam	-	3,380,463

Grup, almış olduğu kredilere karşılık Deposit Outlet Center'ı 162,323,000 TL (70,000,000 ABD Doları) bedelle, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'na ipotek ettirmiştir.

31 Aralık 2014	Para Birimi	Faiz Oranı	Döviz Tutarı	Döviz Kuru	TL Tutarı
Kısa vadeli krediler	EURO	%3.96	51,857,000	2.8207	146,273,040
Uzun vadeli banka kredilerin kısa vadeli kısmı	USD	%4.75	1,583,874	2.3189	3,672,846
Toplam banka kredileri					149,945,886

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 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle finansal borçların geri ödeme planı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014	31.12.2013
0 - 1 yıl içerisinde ödenecekler	149,945,886	154,956,011
1 - 2 yıl içerisinde ödenecekler	-	3,380,463
Toplam	149,945,886	158,336,474

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 9 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa vadeli ticari alacaklar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2014	31.12.2013
Ticari alacaklar	719,571	1,272,395
İlişkili kuruluşlardan ticari alacaklar (Not 5)	136,976	-
Alacak senetleri	330,008	55,730
Alacakların reeskontu (-)	(5,394)	(25,065)
Şüpheli ticari alacaklar	2,300,916	2,114,682
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(2,300,916)	(2,114,682)
Toplam	1,181,161	1,303,060

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, Grup vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacaklarının vadesinin üzerinden geçme süreleri dikkate alınarak hazırlanan yaşlandırması aşağıdaki şekildedir;

	31.12.2014	31.12.2013
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	250,053	-
Vadesi üzerinden 1-3 ay geçmiş	719	-
Toplam	250,772	-

Grup, vadesi geçmiş alacakların daha önceki dönemlerde tahsil gecikmesi yaşanmamış kurumsal müşterilerden oluşması ve daha önce tahsil gecikmesi yaşanmış olsa dahi tahsilatların gerçekleştirildiği kurumsal müşterilerden olmaları nedeniyle şüpheli alacak karşılığı ayırmamıştır.

Ticari alacakların iskonto işleminde kullanılan yıllık ortalama etkin faiz oranı % 10.43'tür.

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

	31.12.2014	31.12.2013
Vadesi geçenler	120,951	-
0 – 6 ay arası vadeli	209,057	55,730
Alacak senetleri	330,008	55,730

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Şüpheli ticari alacaklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Dönem başı bakiye	2,114,682	1,769,769
Konusu kalmayan karşılıklar (Not 21)	(61,100)	(809,287)
Tahsil edilemeyecek bakiyelerin netleştirilmesi	(494,120)	-
Dönem içi ayrılan karşılıklar (Not 15) (*)	741,454	1,154,200
Dönem sonu bakiye	2,300,916	2,114,682

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

Grup tahsil imkanı kalmayan alacakları için karşılık ayırmıştır. Şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. Grup, alacaklarının tahsil edilip edilemeyeceğine karar verirken, söz konusu alacakların kredi kalitesinde, ilk oluştuğu tarihten bilanço tarihine kadar bir değişiklik olup olmadığını değerlendirir. Dolayısıyla, Grup yönetimi finansal tablolarda yer alan şüpheli alacak karşılığında daha fazla bir karşılığa gerek olmadığı inancındadır.

Kısa vadeli ticari borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
İlişkili taraflara ticari borçlar (*) (Not 5)	9,449,825	213,419
Diğer taraflara ticari borçlar	2,189,424	562,112
Borç reeskontu (-)	(14,354)	(5,274)
Toplam	11,624,895	770,257

(*) Grup, 14 Ağustos 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 479 ada, 1 parselde kayıtlı olan 6,785.70 m² alanlı arsa üzerinde konumlanmış olan Deposite Sosyal Tesisi'nin Avni Çelik, Ayşe Sibel Çelik, Ahmet Çelik, Şenay Çelik, Berrin Çelik Ercivelek, Fatma Zerrin Kıvanç ve Sinpaş Yapı Endüstri ve Tic. A.Ş.'den satın alınmasına karar vermiştir. Deposite Sosyal Tesisi 17 Ekim 2014 tarihinde Grup'un aktifine kaydedilmiştir. Söz konusu borçlar ilgili gayrimenkulün alımından kaynaklanmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 10 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Kısa vadeli diğer alacaklar

	31.12.2014	31.12.2013
Diğer çeşitli alacaklar	1,180,968	1,197,096
Depozito alacakları	829,071	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 5)	26,655	-
Toplam	2,036,694	1,197,096

Uzun vadeli diğer alacaklar

	31.12.2014	31.12.2013
Verilen depozitolar	574,718	-
Toplam	574,718	-

Kısa vadeli diğer borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
İlişkili taraflara diğer borçlar (Not 5)	1,376,405	6,978
Ödenecek vergi ve harçlar	666,478	189,595
Diğer çeşitli borçlar	65,480	1,378,466
Toplam	2,108,363	1,575,039

Uzun vadeli diğer borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
Alınan depozito ve teminatlar	1,139,000	247,686
Toplam	1,139,000	247,686

NOT 11 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Peşin ödenmiş giderler

	31.12.2014	31.12.2013
Gelecek aylara ait giderler	176,245	218,214
Toplam	176,245	218,214

Ertelenmiş gelirler

	31.12.2014	31.12.2013
Alınan sipariş avansları	93,862	116,076
Gelecek aylara ait gelirler	35,886	35,159
Toplam	129,748	151,235

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 12 - YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, Deposite Outlet Center, Çelik&Törün İş Merkezi, Çelik&Özer İş Merkezi, Çelik&Tüzün Lojistik Merkezi, Deposite Sosyal Tesis ve bağlı ortaklığı OsWe’ye ait Neckermann Areal Lojistik ve İş Merkezi’nden oluşmaktadır. Şirket, Türkiye’de bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulleri için SPK’nın gayrimenkul ekspertiz değerlendirme şirketleri listesinde yer alan Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’den, Almaya’da bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulü için TÜV SÜD ImmoWert GmbH şirketinden 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. ve TÜV SÜD ImmoWert GmbH tarafından hazırlanan ekspertiz raporlarına göre Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihi itibarıyla makul değerleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Yabancı para çevrim farkı	Cari dönem etkisi	Makul değerinin şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	30.12.2014	101,532,097	142,034,243	% 100	(32,325,929)	-	8,176,217	142,034,243
Çelik & Özer İş Merkezi	30.12.2014	10,629,978	31,594,485	% 57	(4,934,462)	-	2,382,042	17,946,482
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	30.12.2014	4,169,197	13,066,500	% 76	(4,950,803)	-	810,540	9,930,540
Çelik & Törün İş Merkezi	30.12.2014	18,696,963	41,207,829	% 60	(4,714,834)	-	1,312,900	24,724,697
Deposite Sosyal Tesis	30.12.2014	10,123,001	20,809,789	% 49	-	-	961	10,123,962
Neckermann Areal (Warehouse & Offices)	20.10.2014	142,042,831	169,242,000	% 100	-	(5,602,303)	32,801,472	169,242,000
		287,194,067	417,954,846		(46,926,028)	(5,602,303)	45,484,132	374,001,924

31 Aralık 2013	Ekspertiz rapor tarihi	Kayıtlara alındığı ilk değeri	Makul değer	Sahiplik oranı	Geçmiş dönem etkisi	Amortisman etkisi	Cari dönem etkisi	Makul değerinin şirkete ait kısmı
Deposite Outlet Center	31.12.2013	100,674,071	133,000,000	% 100	(25,340,279)	-	6,985,650	133,000,000
Çelik & Özer İş Merkezi	31.12.2013	10,629,978	27,389,516	% 57	(4,319,065)	-	615,397	15,564,440
Çelik & Tüzün Lojistik Merkezi	31.12.2013	4,169,197	12,000,000	% 76	(4,610,803)	-	340,000	9,120,000
Çelik & Törün İş Merkezi	31.12.2013	18,405,392	38,535,000	% 60	(3,193,885)	-	1,520,949	23,120,226
Neckermann Areal		142,042,831	142,039,613	% 100	-	(3,218)	-	142,039,613
		275,921,469	352,964,129		(37,464,032)		9,461,996	322,844,279

Neckerman Areal

Neckerman Area Depolama Alanı ve İş Merkezi, Frankfurt, Almaya’da bulunmaktadır. Toplam arazi büyüklüğü 242,399 m²’dir. 180,793 m² depolama alanına ve 75,257 m² ofis alanı olmak üzere 256,050 m² toplam kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Açılış bakiyesi	322,844,279	171,328,320
Girişler	44,792,463	142,053,963
Yabancı para çevrim farkları	(5,599,085)	-
Cari dönem etkisi	(718,394)	-
Değer artışı / (azalışı), net	12,682,661	9,461,996
Gerçeğe uygun değeri	374,001,924	322,844,279

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 13 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2014	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Aralık 2014
Maliyet				
Demirbaşlar	80,283	185,709	-	265,992
Taşıtlar	-	277,319	-	277,319
	80,283	463,028	-	543,311
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	29,860	29,490	(183)	59,167
Taşıtlar	-	36,222	(138)	36,084
	29,860	65,712	(321)	95,251
Net defter değeri	50,423			448,060

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 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllarda maddi duran varlıkların sırasıyla 65,391 TL ve 11,818 TL tutarlarındaki toplam amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerinde sınıflandırılmıştır.

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak 2014	İlaveler	Yabancı Para Çevrim Farkı	31 Aralık 2014
Maliyet				
Bilgisayar yazılımı	10,425	21,335	-	31,760
	10,425	21,335	-	31,760
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımı	745	6,382	(17)	7,110
	745	6,382	(17)	7,110
Net defter değeri	9,680			24,650

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 15 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Yükümlülükler	31.12.2014	31.12.2013
Verilen ipotekler (*)	162,323,000	149,401,000
Teminat mektupları	3,500	3,500
Toplam	162,326,500	149,404,500
Varlıklar	31.12.2014	31.12.2013
Teminat senetleri (Müşterilerden Alınan)	1,031,563	1,059,500
Teminat mektupları TL (Müşterilerden Alınan)	100,000	120,200
Teminat mektupları USD (Müşterilerden Alınan)	57,277	52,717
Toplam	1,188,840	1,232,417

(*) Grup, T. C. Yapı ve Kredi Bankası'ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center'ı 162,323,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle Ana ortaklık Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplam aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	16,000,000	12,592,000
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	98,500,000	64,193,000
Toplam	114,500,000	76,785,000

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle bağlı ortaklık OSWE Real Estate GmbH'nin operasyonel finansal kiralamalardan elde edeceği tahmini asgari kira gelirlerinin halihazırdaki sözleşme süreleri dikkate alındığında, toplam aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Operasyonel kiralama gelirleri 0-1 yıl arası	13,533,987	12,850,037
Operasyonel kiralama gelirleri 1-5 yıl arası	33,862,771	29,988,520
Operasyonel kiralama gelirleri 5 yıldan uzun	12,152,261	14,156,349
Toplam	59,549,019	56,994,906

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, Grup’un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

TEMİNAT REHİN İPOTEKLER	31 Aralık 2014		
	Orjinal Para Birimi		Toplam
	USD	TL	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	70,000,000	3,500	162,326,500
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ’lerin Toplam Tutarı			
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ’lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	70,000,000	3,500	162,326,500

(*) Grup, T. C. Yapı ve Kredi Bankası’ndan almış olduğu kredilere karşılık olarak Deposite Outlet Center’ı 162,323,000 TL (70,000,000 USD karşılığı) bedelle ipotek ettirmiştir.

Grup’un vermiş olduğu diğer TRİ’lerin Grup’un özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2014 tarihi itibariyle %0’dır (2013: %0).

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, Grup kiracılarından 1,188,840 TL tutarında teminat mektubu ve teminat senedi almıştır.

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle Grup’un teminat / rehin / ipotek (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 16 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31.12.2014	31.12.2013
Personele borçlar	49,196	40,945
Ödenecek SGK primleri	9,451	8,775
Toplam	58,647	49,720

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

	31.12.2014	31.12.2013
Personel izin karşılıkları	34,150	31,305
Toplam	34,150	31,305

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli faydalar

	31.12.2014	31.12.2013
Kıdem tazminatı yükümlülüğü	29,366	15,856
Toplam	29,366	15,856

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

Grup, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren ara döneme ait mali tablolarında yukarıda belirtilen esaslara dayanarak beklenen enflasyon oranı ve reel reeskont oranı kullanılarak bilanço gününe indirgenerek hesaplanmış kıdem tazminatı yükümlülüğünü mali tablolarına yansıtmıştır. Bilanço gününde kullanılan temel varsayımlara ait oranlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Reeskont oranı	%9.36	%11.00
Enflasyon oranı	%6.67	%6.50
Reel iskonto oranı	%2.52	%4.23

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Dönembaşı bakiyesi	15,856	11,497
Hizmet maliyeti	7,921	3,708
Faiz maliyeti	1,579	1,114
Dönem içi ödemeler	(18,876)	-
Aktüeryal fark	22,886	(463)
Toplam	29,366	15,856

NOT 17 - DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar

	31.12.2014	31.12.2013
Verilen iş avansları	10,956	14,350
Personele verilen avanslar	-	1,676
Devreden KDV	4,835	978
Diğer dönen varlıklar	-	3,300
Toplam	15,791	20,304

Diğer dönen yükümlükler

	31.12.2014	31.12.2013
Gider tahakkukları	117,883	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	229,887	321,873
Toplam	347,770	321,873

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 18 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Ödenmiş sermaye

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

Grup'un 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Toplam	31.12.2014		31.12.2013	
	Tutar TL	Pay (%)	Tutar TL	Pay (%)
Avni Çelik	19,500,000	37.50	19,500,000	37.50
Ayşe Sibel Çelik	7,800,000	15.00	7,800,000	15.00
Berrin Çelik Ercivelek	3,900,000	7.50	3,900,000	7.50
Ömer Faruk Çelik	1,950,000	3.75	1,950,000	3.75
Ahmet Çelik	1,950,000	3.75	1,950,000	3.75
Şenay Çelik	1,950,000	3.75	1,950,000	3.75
Nuran Çelik	1,950,000	3.75	1,950,000	3.75
Halka açık kısım	13,000,000	25.00	13,000,000	25.00
Toplam	52,000,000	100	52,000,000	100

Paylara ilişkin primler / iskontolar

	31.12.2014	31.12.2013
Hisse senedi ihraç primleri	2,092,708	2,092,708
Toplam	2,092,708	2,092,708

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

	31.12.2014	31.12.2013
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / (kayıplar)	(2,835)	1,174
Toplam	(2,835)	1,174

Kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler

	31.12.2014	31.12.2013
Yabancı para çevrim farkları	(232,260)	1,394
Toplam	(232,260)	1,394

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler</i>		
- 2011 yılı karı yedek akçesi	85,625	85,625
- 2012 yılı karı yedek akçesi	3,949,323	3,949,323
- 2013 yılı karı yedek akçesi	174,856	-
Toplam	4,209,804	4,034,948

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Geçmiş yıllar kar / zararları

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

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

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

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

Net dönem karı dışındaki birikmiş kar / (zararlar), geçmiş yıllar kar / (zararları) hesabında netleştirilerek gösterilmektedir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla geçmiş yıllar kar / (zararlar) içinde olağanüstü yedekler 77,495,655 TL'dir (31 Aralık 2013: 75,109,385 TL).

Geçmiş yıllar kar / (zararları) detayı aşağıdaki gibidir;

	31.12.2014	31.12.2013
<i>Olağanüstü yedekler</i>		
- 2012 yılı karı olağanüstü yedeği	75,109,385	75,109,385
- 2013 yılı karı olağanüstü yedeği	2,386,270	-
<i>Geçmiş yıl kar / (zararları)</i>	55,252,623	56,717,062
Toplam	132,748,278	131,826,447

Azınlık Payları

	31.12.2014	31.12.2013
Sermayedeki paylar	55,358	33,405
Yabancı para çevrim farkları	(230,788)	708
Geçmiş yıllar kar / (zararı)	(472,922)	-
Dönem (zararındaki) / karındaki pay	8,395,570	(472,922)
Toplam	7,747,218	(438,809)

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN

AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kar Dağıtımı

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

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

Ortaklıkların kar dağıtım politikalarında:

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

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

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

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

Payları borsada işlem gören şirketler:

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

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

2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan karara göre;

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 19 - HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Satışlar	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Kira Gelirleri		
Deposite Outlet Center	9,704,247	8,573,108
Çelik Törün İş Merkezi	1,791,492	1,738,439
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	993,249	924,740
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	1,103,092	980,621
Neckerman Areal	14,393,186	290,396
Diğer satış gelirleri	40,780	4,460
Brüt satışlar	28,026,046	12,511,764
Satıştan iadeler (-)	(117,566)	(277,523)
Net satışlar	27,908,480	12,234,241
Satışların Maliyeti		
Deposite Outlet Center	1,288,338	1,526,919
Çelik Törün İş Merkezi	183,592	193,745
Çelik Özer İş Merkezi - Kağıthane	49,040	76,580
Çelik Tüzün Endüstri Merkezi - Samandıra	52,068	36,841
Neckerman Areal	7,875,827	387,005
Diğer	171	-
Toplam	9,449,036	2,221,090

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 20 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ VE PAZARLAMA GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	1,805,237	440,062
Huzur hakkı giderleri	387,305	389,780
Vergi ve harç giderleri	2,001,160	42,674
Müşavirlik ve denetim giderleri	107,031	140,729
Kira giderleri	269,094	139,887
Yurtdışı seyahat ve konaklama giderleri	423,553	-
Aidat giderleri	60,735	17,276
İletişim ve bilgi işlem giderleri	45,213	-
Personel izin karşılığı	2,845	-
Şüpheli alacak karşılığı	741,454	1,154,200
Danışmanlık ve proje giderleri	3,670,095	255,149
Kıdem tazminatı karşılığı	7,921	3,708
Amortisman giderleri	72,094	12,506
Diğer giderler	574,208	107,521
Toplam	10,167,945	2,703,492
	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Pazarlama giderleri		
Reklam ve tanıtım giderleri	1,164,159	41,614
Kira giderleri	14,440	103,550
Personel ücret giderleri	67,361	40,906
Diğer giderler	1,511	4,430
Toplam	1,247,471	190,500

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 21 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu kalmayan karşılıklar	61,100	818,444
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı gelirleri	105,929	1,438
Reeskont faiz gelirleri	61,363	13,034
Diğer gelirler	162,930	267,489
Toplam	391,322	1,100,405

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Reeskont faiz giderleri	(32,612)	(23,360)
Ticari faaliyetlere ilişkin kur farkı giderleri	(522,943)	(10,325)
Diğer giderler	(115,369)	(119,035)
Toplam	(670,924)	(152,720)

NOT 22 - YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		
Yatırım faaliyetlerine ilişkin kur farkı gelirleri	4,392,864	7,287,662
Toplam	4,392,864	7,287,662

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Yatırım faaliyetlerine ilişkin kur farkı giderleri	(10,136,712)	-
Toplam	(10,136,712)	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL GELİRLER

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Faiz gelirleri	286,653	300,405
Kur farkı gelirleri	11,465,803	16,540
İştirakler temettü geliri	-	1,092,173
Toplam	11,752,456	1,409,118

NOT 24 - FİNANSAL GİDERLER

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Kur farkı giderleri	(5,048,241)	(10,078,801)
Kredi faiz giderleri	(7,473,053)	(2,040,439)
Banka komisyon giderleri	(35,103)	(63,821)
Hisse senedi değerlendirme zararları	(437,098)	(12,894,407)
Toplam	(12,993,495)	(25,077,468)

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

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

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

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	31.12.2014	31.12.2013
Peşin ödenen stopaj	43,527	45,061
Toplam	43,527	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. Ertelenmiş vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı % 20'dir.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün dönemler itibariyle hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014		31.12.2013	
	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi	Kümülatif Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi
Ertelenmiş vergi varlıkları				
- İndirilebilir mali zarar	12,346,277	3,842,299	1,552,402	380,337
- Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	-	-	322,066	64,413
- Kur farkı düzeltmesi	16,010	3,202	-	-
		3,845,501		444,750
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri				
- Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlemesi farkı	(32,767,016)	(10,485,445)	-	-
- Gelir tahakkukları	(2,102)	(420)	-	-
- Kur farkı düzeltmesi	-	-	(147,694)	(29,540)
		(10,485,865)		(29,540)
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar			31.12.2014	31.12.2013
Cari dönem vergi gideri			-	-
Ertelenmiş vergi (gideri) / geliri			(7,260,035)	411,613
Toplam vergi (gideri) / geliri			(7,260,035)	411,613

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 26 - PAY BAŞINA KAZANÇ

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

01 Ocak – 31 Aralık 2014 ve 2013 dönemlerine ait nominal değeri 1 TL olan hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2014	01.01.- 31.12.2013
Dönem karı ana ortaklık payları	29,608,066	2,032,687
Adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi - Lot	52,000,000	51,463,014
1 TL nominal bedelli 1 Lot başına kar / (zarar) TL	0.5694	0.0395
Hisse başına kazanç	56.94%	3.95%
	0.5694	0.0395

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 27 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

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

Şirket’in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, finansal araç türleri itibarıyla maruz kaldığı kredi riskleri aşağıda belirtilmiştir:

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Mevduat
31 Aralık 2014					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	136,976	1,044,185	26,655	2,584,757	4,563,573
- Azami riski teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	136,976	793,413	26,655	2,584,757	4,563,573
B. Koşulları yeniden görülmüş 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 (*)	--	250,772	--	--	--
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısım	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	2,300,916	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(2,300,916)	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	--	--	--	--	--
Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

(*) 31 Aralık 2014 itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış alacakların vadesel detayı aşağıdaki gibidir;

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
1 - 30 gün geçmiş	-	250,053	-	-
1 - 3 ay geçmiş	-	719	-	-
3 - 12 ay geçmiş	-	-	-	-
1 - 5 yıl geçmiş	-	-	-	-
	-	250,772	-	-

Grup, vadesi geçmiş alacakların daha önceki dönemlerde tahsil gecikmesi yaşanmamış kurumsal müşterilerden oluşması ve daha önce tahsil gecikmesi yaşanmış olsa dahi tahsilatların gerçekleştirildiği kurumsal müşterilerden olmaları nedeniyle şüpheli alacak karşılığı ayırmamıştır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Faiz oranı riski

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla, Grup’un finansal yükümlülükleri, Grup’u faiz oranı riskine maruz bırakmamaktadır. Grup’un finansal yükümlülükleri sabit faizli borçlanmalardır, değişken faizli finansal yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Likidite riski

Likidite riski, Grup’un 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. Grup yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Aşağıdaki tablo, Grup’un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Grup’un yükümlülükleri iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Grup’un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır:

31 Aralık 2014	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	150,271,011	150,479,533	2,792,857	147,686,676	
	150,271,011	150,479,533	2,792,857	147,686,676	

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2014	Defter Değeri	Beklenen vadelere göre nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	11,624,895	11,639,249	887,749	10,751,500	-
<i>İlişkili taraf</i>	9,449,825	9,449,825	342,275	9,107,550	-
<i>Diğer taraf</i>	2,175,070	2,189,424	545,474	1,643,950	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	58,647	58,647	58,647	-	-
Diğer Borçlar	3,247,363	3,247,363	340,100	1,768,263	1,139,000
	14,930,905	14,945,259	1,286,496	12,519,763	1,139,000

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

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Finansal borçlar	158,693,389	162,190,599	2,596,009	156,179,710	3,414,880
	158,693,389	162,190,599	2,596,009	156,179,710	3,414,880

31 Aralık 2013	Defter Değeri	Beklenen vadelere göre nakit çıkışlar toplamı (=I+II+III)	3 Aydan kısa (I)	3 - 12 Ay arası (II)	1- 5 Yıl arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler					
Ticari borçlar	770,257	775,525	270,331	505,194	-
<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	1,822,725	1,822,725	189,595	1,385,444	247,686
	2,642,702	2,647,970	509,646	1,890,638	247,686

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kur riski

Yabancı para varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı yükümlülüklerle sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkilere kur riski denir. Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. 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.

Grup’un 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla orijinal para birimi cinsinden yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014					
	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO	TL karşılığı fonksiyonel para birimi	USD	EURO
1. Ticari Alacaklar	46,999	-	16,662	-	-	-
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, banka hesapları dahil)	1,297,680	553,713	4,848	2,211,824	1,730	751,960
2b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3. Diğer	-	-	-	-	-	-
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	1,344,679	553,713	21,510	2,211,824	1,730	751,960
5. Ticari Alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a. Parasal Finansal Varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b. Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7. Diğer	-	-	-	-	-	-
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9. Toplam Varlıklar (4+8)	1,344,679	553,713	21,510	2,211,824	1,730	751,960
10. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
11. Finansal Yükümlülükler	150,608,903	1,588,263	52,088,446	154,956,012	4,603,557	49,423,000
12a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13. Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	150,608,903	1,588,263	52,088,446	154,956,012	4,603,557	49,423,000
14. Ticari Borçlar	-	-	-	-	-	-
15. Finansal Yükümlülükler	-	-	-	3,380,463	1,583,874	-
16a. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b. Parasal olmayan diğer yükümlülükler	110,959	47,850	-	76,515	35,850	-
17. Uzun vadeli yükümlülükler (14+15+16)	110,959	47,850	-	3,456,978	1,619,724	-
18. Toplam yükümlülükler	150,719,862	1,636,113	52,088,446	158,412,990	6,223,281	49,423,000
19. Bilanço dışı türev araçlarının net varlık / yükümlülük pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
19a. Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
19b. Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
20. Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (9-18-19)	(149,375,183)	(1,082,400)	(52,066,936)	(156,201,166)	(6,221,551)	(48,671,040)
21. Parasal Kalemler Net yabancı para varlık/yükümlülük pozisyonu (UFRS 7.B23) (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	(149,264,224)	(1,034,550)	(52,066,936)	(156,124,651)	(6,185,701)	(48,671,040)
22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	-	-	-
23. İhracat	-	-	-	-	-	-
24. İthalat	-	-	-	-	-	-

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Kur riskine duyarlılık analizi

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

31 Aralık 2014 tarihi itibariyle, döviz kuru duyarlılık analizi tablosu aşağıda sunulmuştur;

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01.01. - 31.12.2014 Dönemi İtibariyle

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(250,998)	250,998	(250,998)	250,998
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(250,998)	250,998	(250,998)	250,998
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4- Euro net varlık / yükümlülüğü	(14,686,521)	14,686,521	(14,686,521)	14,686,521
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	(14,686,521)	14,686,521	(14,686,521)	14,686,521
TOPLAM (3+6)	(14,937,519)	14,937,519	(14,937,519)	14,937,519

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

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu
01.01. - 31.12.2013 Dönemi İtibariyle

	Kar / (Zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
	ABD Dolarının TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
1-ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	(1,327,866)	1,327,866	(1,327,866)	1,327,866
2-ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3-ABD Doları Net etki (1+2)	(1,327,866)	1,327,866	(1,327,866)	1,327,866
	Euro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması / kaybetmesi halinde			
4- Euro net varlık / yükümlülüğü	(14,292,251)	14,292,251	(14,292,251)	14,292,251
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6-Euro Net etki (4+5)	(14,292,251)	14,292,251	(14,292,251)	14,292,251
TOPLAM (3+6)	(15,620,117)	15,620,117	(15,620,117)	15,620,117

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Sermaye riski yönetimi

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

Grup, 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 2014 ve 2013 tarihleri itibariyle, net borç / toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014	31.12.2013
Toplam borçlar	176,228,815	161,885,900
Eksi: Hazır değerler	(4,567,582)	(9,382,543)
Net borç	171,661,233	152,503,357
Toplam öz sermaye	228,170,979	191,550,549
Toplam sermaye	399,832,212	344,053,906
Net borç / toplam sermaye oranı	43%	44%

NOT 28 - FİNANSAL ARAÇLAR

	31.12.2014	31.12.2013
Finansal varlıklar		
Hazır değerler	4,567,582	9,382,543
Ticari alacaklar	1,181,161	1,303,060
Finansal yükümlülükler		
Finansal borçlar	150,271,011	158,693,389
Ticari borçlar	11,624,895	770,257

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

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

NOT 29 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Makul değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların makul değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının makul değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Rayıç değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların rayıç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Aktifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

- Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.
- Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) makul değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.
- Ticari alacakların makul değerinin, karşılıklar ayrıldıktan sonra, taşındıkları değere yakın olduğu tahmin edilmektedir.

Finansal Pasifler

Makul değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

- Kısa vadeli krediler ve diğer parasal pasiflerin makul değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.
- Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen uzun vadeli borçlarının makul değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.
- Üçüncü şahıslara ödenecek tahmini tutarları temsil eden ticari borçlar ile tahakkuk etmiş giderlerin finansal durum tablosunda taşınan defter değerlerinin piyasa değerlerine yaklaşık olduğu varsayılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir;

	Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	4,567,582	-	-	4,567,582	6
Ticari alacaklar	1,181,161	-	-	1,181,161	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	150,271,011	-	150,271,011	8
Ticari borçlar	-	11,624,895	-	11,624,895	9

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri aşağıdaki gibidir;

	Krediler ve alacaklar (Nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar	Defter değeri	Not
<u>Finansal varlıklar</u>					
Nakit ve nakit benzerleri	9,382,543	-	-	9,382,543	6
Ticari alacaklar	1,303,060	-	-	1,303,060	9
<u>Finansal yükümlülükler</u>					
Finansal borçlar	-	158,693,389	-	158,693,389	8
Ticari borçlar	-	770,257	-	770,257	9

NOT 30 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un İstanbul ili, Kağıthane ilçesi, Merkez Mahallesi, Cendere Mevkiinde yer alan ve tapunun 4 pafta 110 notlu parselinde kayıtlı toplam 6,320 m² alanlı arsanın 1/2 hissesine sahip olan Sinpaş Yapı ile 22.03.2013 tarihinde bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamıştır. Bu sözleşme ile Sinpaş Yapı arsa üzerinde inşa edilecek ve toplam 22,000 m² inşaat alanına sahip olacak binanın 1/2 hissesini inşa ve ikmal edilmiş olarak KDV hariç 21,000,000 TL bedelle Şirketimize satmayı vaad etmiştir. Söz konusu proje ile ilgili olarak Kağıthane Belediyesi'nden avans proje oluru alınmış olup, yapı ruhsatının alınması için gerekli süreç devam etmektedir.

09 Ocak 2015 Tarihinde Deks Lojistik tarafından kullanılan 134,716,632 TL (47,760,000 EURO) tutarında kredi kapatılmıştır.

Grup'un detaylı bağlı ortaklarından Os&We Real Estate GmbH 06 Ocak 2015 tarihinde Ziraat Bank International AG ile 07 Ocak 2022 vadeli ve Ziraat GmbH ile ise 07 Ocak 2022 vadeli toplam 48,000,000 EURO değerinde kredi sözleşmesi imzalamıştır. Söz konusu kredi sözleşmelerinde Grup'un ilişkili şirketlerinden Sinpaş Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş.'nin kefaleti bulunmaktadır.

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemleri		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	
A	Para ve sermaye piyasası araçları	20,552,608	24,735,329	
B	Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	204,759,924	180,804,666	
C	İştirakler	78,500	33,500	
	İlişkili taraflardan alacaklar (ticari olmayan)	26,655	-	
	Diğer varlıklar	1,798,661	1,324,068	
D	Toplam varlıklar (aktif toplamı)	227,216,348	206,897,563	
E	Finansal borçlar	3,683,023	13,240,684	
F	Diğer finansal yükümlülükler	-	-	
G	Finansal kiralama borçları	-	-	
H	İlişkili taraflara borçlar (ticari olmayan)	54,320	5,973	
I	Özkaynaklar	212,609,820	192,506,934	
	Diğer kaynaklar	10,869,185	1,143,972	
D	Toplam kaynaklar	227,216,348	206,897,563	
Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	-	-	
A2	Vadeli/vadesiz TL/döviz	3,068,667	6,814,290	
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	-	-	
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	-	-	
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	-	-	
C1	Yabancı iştirakler	-	-	
C2	İşletmeci şirkete iştirak	-	-	
J	Gayri nakdi 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 2014	31 Aralık 2013	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)	90%	87%	>% 50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler(A+C-A1)/D)	9%	12%	<% 50
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	0%	<% 49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	0%	0%	<% 20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	0%	<% 10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	2%	7%	<% 500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D)	1%	3%	<% 10

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