

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2016 - 31.12.2016 Dönemi Konsolide Mali Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar tablosu, konsolide 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 konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

2. Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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, konsolide finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dahil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide 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 konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Grup 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

4. Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS'ye uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 13 Mart 2017 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

6. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

7. TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Mart 2017

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	20.050.022	8.676.396
Finansal Yatırımlar	5	12.654.002	31.752.428
Ticari Alacaklar	7	3.741.659	5.483.996
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,27	935.707	18.365
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	2.805.952	5.465.631
Diğer Alacaklar	8	434.382	1.088.344
Stoklar	11	3.839.802	0
Peşin Ödenmiş Giderler	9	740.688	253.713
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	25	5.997	8.818
Diğer Dönen Varlıklar	18	26.649	39.372
ARA TOPLAM		41.493.201	47.303.067
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		41.493.201	47.303.067
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	547.677.533	469.992.540
Maddi Duran Varlıklar	12	515.017	385.482
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	38.543	46.369
Peşin Ödenmiş Giderler	9	8.217.402	2.472.012
Ertelenmiş Vergi Varlığı	25	197.169	197.169
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		556.741.664	473.189.572
TOPLAM VARLIKLAR		598.234.865	520.492.639
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	2.796.277	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	38.174.873	40.943.051
Ticari Borçlar	7	16.413.705	11.240.346
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,27	10.037.307	7.063.494
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	6.376.398	4.176.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	88.460	37.135
Diğer Borçlar	8	4.451.880	65.480
Ertelenmiş Gelirler	17	29.428	282.651
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	1.525.699	1.228.853
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	68.372	54.679
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	1.457.327	1.174.174
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	2.419.093	1.532.303
ARA TOPLAM		65.899.415	55.329.819
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		65.899.415	55.329.819
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	159.357.068	152.524.800
Diğer Borçlar	8	7.279.954	432.592
Ertelenmiş Gelirler	17	0	4.557
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	77.557	62.171
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	77.557	62.171
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	32.157.884	20.500.603
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		198.872.463	173.524.723
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		264.771.878	228.854.542
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		311.134.289	269.886.564
Ödenmiş Sermaye	19	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	19	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-19.863	-14.790
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-19.863	-14.790
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	19	-19.863	-14.790

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		11.653.492	3.673.268
Yabancı Para Çevrim Farkları		11.653.492	3.673.268
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	4.921.466	4.469.879
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		200.384.155	160.596.267
Net Dönem Karı veya Zararı		40.102.331	47.069.232
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		22.328.698	21.751.533
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		333.462.987	291.638.097
TOPLAM KAYNAKLAR		598.234.865	520.492.639

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	20	57.413.410	37.074.274
Satışların Maliyeti	20	-20.636.152	-12.648.281
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		36.777.258	24.425.993
BRÜT KAR (ZARAR)		36.777.258	24.425.993
Genel Yönetim Giderleri	21	-9.626.544	-6.029.916
Pazarlama Giderleri	21	-590.156	-734.082
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	32.723.143	73.033.026
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-3.895.524	-9.537.992
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		55.388.177	81.157.029
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		55.388.177	81.157.029
Finansman Gelirleri	24	7.312.760	15.463.221
Finansman Giderleri	24	-9.328.836	-23.392.427
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		53.372.101	73.227.823
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-6.395.419	-12.154.276
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	25	-6.395.419	-12.154.276
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		46.976.682	61.073.547
DÖNEM KARI (ZARARI)		46.976.682	61.073.547
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.874.351	14.004.315
Ana Ortaklık Payları		40.102.331	47.069.232
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	26	0,77120000	0,90520000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-5.073	-11.955
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		7.980.224	3.905.528
Yabancı Para Çevrim Farkları		7.980.224	3.905.528
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.975.151	3.893.573
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		54.951.833	64.967.120
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.874.351	14.898.324
Ana Ortaklık Payları		48.077.482	50.068.796

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			28.407.444	16.911.014
Dönem Karı (Zararı)			46.976.682	61.073.547
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-15.181.988	-38.215.366
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22		146.454	114.461
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-330	43.197
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			8.620.317	8.991.974
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	24		-31.016	-54.613
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	24		8.651.333	9.046.587
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			848.917	4.858.739
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-31.001.100	-61.623.263
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10		-31.678.603	-71.332.146
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	24		677.503	9.708.883
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			6.395.419	12.154.276
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-191.665	-2.754.750
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-3.368.923	-5.947.167
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			1.742.337	-4.302.835
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			669.506	1.534.196
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-3.839.802	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-6.232.365	-2.549.480
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			5.173.359	-384.549
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-624.178	-401.959
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			-257.780	157.460
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			28.425.771	16.911.014
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-18.327	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			12.676.184	-25.205.515
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-256.091	-64.046
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-5.488.648	-1.068.099
Alınan Temettüler	24		525.128	6.418.997
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			17.895.795	-30.492.367
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-29.707.251	12.408.302
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			17.878.741	226.911.789
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-40.443.515	-204.113.662
Ödenen Temettüler			0	-1.500.002
Ödenen Faiz			-7.176.244	-8.949.423
Alınan Faiz			33.767	59.600
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			11.376.377	4.113.801
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			11.376.377	4.113.801
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.673.645	4.559.844
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		20.050.022	8.673.645

[illegible]

[illegible]