

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2017 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independent Audit Comment

Independent Audit Company	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2 no'lu dipnota dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS "Konsolide Olmayan Finansal Tablolar" uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup sözkonusu finansal tablolar üzerinde 12 Mart 2018 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

4. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</i>
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</i>	Uygulanan prosedürler:

Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının % 74'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 313.778.700 TL'dir.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi ("Değerleme Eksperi") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin uyguladığı kontrol aktivitelerinin tasarımı ve işlevsel etkinliğini değerlendirdik.

Değerleme Ekspersinin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperi ile değerlendirdik.

Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Ayrıca değerlendirme raporlarında kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdiler tarafımızca kontrol edilmiştir.

Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.

Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bireysel finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek

bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, bireysel finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 12 Mart 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Salim Alyanak, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Mart 2018

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2017	Previous Period 31.12.2016
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	3	1.630.639	754.264
Financial Investments	4	6.433.293	12.654.002
Trade Receivables	6	13.821.782	1.295.643
Trade Receivables Due From Related Parties	6,26	1.214.637	1.078.155
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	6	12.607.145	217.488
Other Receivables	7	10.627.450	11.029
Other Receivables Due From Related Parties	7,26	10.615.632	0
Other Receivables Due From Unrelated Parties	7	11.818	11.029
Prepayments	8	2.572.903	740.688
Current Tax Assets	9	115	5.997
Other current assets	9	987.216	4.366
SUB-TOTAL		36.073.398	15.465.989
Total current assets		36.073.398	15.465.989
NON-CURRENT ASSETS			
Financial Investments	4	23.468.036	15.202.400
Trade Receivables	6	21.102.419	0
Inventories	11	11.495.272	3.839.802
Investment property	10	313.778.700	261.273.253
Property, plant and equipment	12	226.073	205.355
Intangible assets and goodwill	13	33.082	35.872
Prepayments	8	17.408.011	8.217.402
Total non-current assets		387.511.593	288.774.084
Total assets		423.584.991	304.240.073
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	5	0	2.796.277
Current Portion of Non-current Borrowings	5	3.302.530	0
Trade Payables	6	10.242.345	12.015.857
Trade Payables to Related Parties	6,26	5.762.062	9.943.740
Trade Payables to Unrelated Parties	6	4.480.283	2.072.117
Employee Benefit Obligations	15	87.200	88.460
Other Payables	7	9.317.294	4.451.880
Deferred Income	17	0	29.428
Current provisions	16	104.656	68.372
Current provisions for employee benefits	16	104.656	68.372
Other Current Liabilities	17	380.585	202.907
SUB-TOTAL		23.434.610	19.653.181
Total current liabilities		23.434.610	19.653.181
NON-CURRENT LIABILITIES			
Long Term Borrowings	5	24.388.988	0
Other Payables	7	4.041.312	7.279.954
Deferred Income	17	39.041.117	0
Non-current provisions	16	109.645	77.557
Non-current provisions for employee benefits	16	109.645	77.557
Total non-current liabilities		67.581.062	7.357.511
Total liabilities		91.015.672	27.010.692
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		332.569.319	277.229.381
Issued capital	18	52.000.000	52.000.000
Share Premium (Discount)	18	2.092.708	2.092.708
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-22.856	-19.863
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-22.856	-19.863
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	18	-22.856	-19.863
Restricted Reserves Appropriated From Profits	18	5.199.245	4.921.466
Prior Years' Profits or Losses		217.957.291	184.960.936

Current Period Net Profit Or Loss		55.342.931	33.274.134
Total equity		332.569.319	277.229.381
Total Liabilities and Equity		423.584.991	304.240.073

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	19	19.932.532	17.192.439
Cost of sales	19	-2.481.258	-2.274.285
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		17.451.274	14.918.154
GROSS PROFIT (LOSS)		17.451.274	14.918.154
General Administrative Expenses	20	-4.891.797	-4.176.020
Marketing Expenses	20	-959.411	-46.340
Other Income from Operating Activities	22	2.301.499	751.824
Other Expenses from Operating Activities	22	-2.958.094	-2.448.005
Other gains (losses)	22	45.339.255	19.663.424
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		56.282.726	28.663.037
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		56.282.726	28.663.037
Finance income	23	7.000.777	7.312.760
Finance costs	23	-7.940.572	-2.701.663
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		55.342.931	33.274.134
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		55.342.931	33.274.134
PROFIT (LOSS)		55.342.931	33.274.134
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		55.342.931	33.274.134
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-2.993	-5.073
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-2.993	-5.073
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-2.993	-5.073
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		55.339.938	33.269.061
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		55.339.938	33.269.061

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-7.192.342	21.829.775
Profit (Loss)		55.339.938	33.269.061
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-48.306.946	-17.292.465
Adjustments for depreciation and amortisation expense	21	242.676	101.854
Adjustments for provisions		51.253	-330
Adjustments for Interest (Income) Expenses		796.850	1.993.144
Adjustments for Interest Income	23	-641	-31.016
Adjustments for interest expense	23	797.491	2.024.160
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		250.821	-401.212
Adjustments for fair value losses (gains)		-49.648.546	-18.985.921
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	10	-45.339.255	-19.663.424
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets		-7.000.136	0
Other Adjustments for Fair Value Losses (Gains)		2.690.845	677.503
Changes in Working Capital		-14.225.334	5.871.506
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-33.660.730	792.712
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		-976.968	31.086
Decrease (Increase) in Derivative Financial Assets			-3.839.802
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-7.655.470	
Decrease (Increase) in Prepaid Expenses		-11.022.826	-6.232.365
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-1.664.921	3.954.327
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		1.743.892	11.423.328
Increase (Decrease) in Deferred Income		39.011.689	-257.780
Cash Flows from (used in) Operations		-7.192.342	21.848.102
Payments Related with Provisions for Employee Benefits		0	-18.327
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-15.778.853	-2.108.615
Cash Outflows from Purchase of Additional Shares of Subsidiaries		-8.265.636	-14.168.400
Cash Outflows Arising From Capital Advance Payments to Associates and/or Joint Ventures		-10.616.421	0
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	12	-260.604	-12.989
Cash Outflows from Acquisition of Investment Property	10	-7.166.192	-5.488.649
Dividends received	23	0	525.128
Other inflows (outflows) of cash		10.530.000	17.036.295
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		23.847.570	-22.790.306
Proceeds from borrowings		33.027.826	3.913.072
Repayments of borrowings		-8.512.884	-24.722.398
Interest paid		-668.013	-2.014.747
Interest Received		641	33.767
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		876.375	-3.069.146
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		876.375	-3.069.146
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	3	754.264	3.823.410
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	3	1.630.639	754.264

[illegible]

[illegible]