

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2016 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2016 - 31.12.2016 Dönemi Solo Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BİREYSEL FİNANSAL TABLOLAR HAKKINDA

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Rapor

1. Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kar veya zarar tablosu, bireysel diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak, bu bireysel 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, bireysel finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, bireysel finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, bireysel 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 bireysel 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 bireysel finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, Şirket 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, bireysel finansal tablolar, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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 Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	754.264	3.826.161
Finansal Yatırımlar	4	12.654.002	31.752.428
Ticari Alacaklar	6	1.295.643	2.088.355
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,26	1.078.155	25.253
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	217.488	2.063.102
Diğer Alacaklar	7	11.029	11.315
Stoklar	11	3.839.802	0
Peşin Ödenmiş Giderler	8	740.688	253.713
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	5.997	8.818
Diğer Dönen Varlıklar	9	4.366	32.345
ARA TOPLAM		19.305.791	37.973.135
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		19.305.791	37.973.135
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	15.202.400	174.500
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	261.273.253	236.121.180
Maddi Duran Varlıklar	12	205.355	285.324
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	35.872	44.768
Peşin Ödenmiş Giderler	8	8.217.402	2.472.012
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		284.934.282	239.097.784
TOPLAM VARLIKLAR		304.240.073	277.070.919
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	2.796.277	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	0	23.997.402
Ticari Borçlar	6	12.015.857	8.061.530
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,26	9.943.740	6.959.510
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	2.072.117	1.102.020
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	88.460	37.135
Diğer Borçlar	7	4.451.880	0
Ertelenmiş Gelirler	17	29.428	282.651
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	68.372	54.679
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	16	68.372	54.679
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	202.907	177.882
ARA TOPLAM		19.653.181	32.611.279
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.653.181	32.611.279
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	7	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
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.357.511	499.320
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		27.010.692	33.110.599
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		277.229.381	243.960.320
Ödenmiş Sermaye	18	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	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)	18	-19.863	-14.790
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	4.921.466	4.469.879
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	184.960.936	152.550.066
Net Dönem Karı veya Zararı		33.274.134	32.862.457
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		277.229.381	243.960.320
TOPLAM KAYNAKLAR		304.240.073	277.070.919

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	19	17.192.439	15.605.712
Satışların Maliyeti	19	-2.274.285	-988.175
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		14.918.154	14.617.537
BRÜT KAR (ZARAR)		14.918.154	14.617.537
Genel Yönetim Giderleri	20	-4.176.020	-2.513.209
Pazarlama Giderleri	20	-46.340	-127.817
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	20.415.248	31.236.046
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-2.448.005	-8.718.168
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		28.663.037	34.494.389
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		28.663.037	34.494.389
Finansman Gelirleri	23	7.312.760	15.463.221
Finansman Giderleri	23	-2.701.663	-17.095.153
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		33.274.134	32.862.457
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		33.274.134	32.862.457
DÖNEM KARI (ZARARI)		33.274.134	32.862.457
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		0	
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına Kazanç	25	0,63990000	0,63200000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-5.073	-11.955
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-5.073	-11.955
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-5.073	-11.955
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		33.269.061	32.850.502
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		0	

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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		21.829.775	14.951.747
Dönem Karı (Zararı)		33.269.061	32.850.502
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-17.292.465	-12.616.891
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	101.854	90.478
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-330	43.196
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.993.144	2.974.970
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	23	-31.016	-54.613
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23	2.024.160	3.029.583
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-401.212	4.858.739
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-18.985.921	-20.584.274
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10	-19.663.424	-30.293.157
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	23	677.503	9.708.883
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		5.871.506	-5.281.864
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		792.712	-978.745
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		31.086	99.865
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		3.954.327	-1.913.642
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		11.423.328	-97.322
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-257.780	157.460
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		21.848.102	14.951.747
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-18.327	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.108.615	-25.174.921
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.989	-33.452
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-5.488.649	-1.068.099
Alınan Temettüler	23	525.128	6.418.997
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		2.867.895	-30.492.367
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-22.790.306	10.985.655
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.913.072	75.339.264
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-24.722.398	-59.877.109
Ödenen Temettüler		0	-1.500.002
Ödenen Faiz		-2.014.747	-3.036.098
Alınan Faiz		33.767	59.600
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.069.146	762.481
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.069.146	762.481
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	3.823.410	3.060.929
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	754.264	3.823.410



Özkaynaklar Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birleşme Denkleştirme Hesabı	Pay Sahiplerinin İlave Sermaye Katkıları	Sermaye Avansı	Geri Alınmış Paylar	Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kontrol Gücü Olmayan Paylara İlişkin Satış Opsiyon Değerleme Fonu	Pay Bazlı Ödemeler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler										Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler													Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Özkaynak Payları	Diğer Yedekler	Ödenen Kar Payı Avantajları (Net)	Birlikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
												Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kazançlar (Kayıplar)	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar				Kredi Riskindeki Değişikliğe Bağlı Kazançlar (Kayıplar)	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yapılan Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıplar)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Yabancı Para Çevim Farkları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları			Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları				Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç / Kayıplar					Gecmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
Maddi Duran Varlıkların Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Maddi Olmayan Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/ Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/ Kayıpları	Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/ Kayıpları	Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlara İlişkin Finansal Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılmayacak Paylar	Yabancı Para Çevim Farkları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	Yurtdışındaki İşletmeye İlişkin Yatırım Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları)	Diğer Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)	Satılmaya Hazır Finansal Varlıkların Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)	Gerçekleşen Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklardan Kazançlar (Kayıplar)	Diğer Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/ Kayıpları	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler	Özkaynak Yöntemi ile Değerlenen Yatırımların Diğer Kapsamlı Gelirlerinden Kar/Zararda Sınıflandırılacak Paylar	Diğer Kazanç / Kayıplar	Gecmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Özkaynaklar Değişim Tablosu																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Özkaynaklar Değişim Tablosu																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
Dönem Başı Bakımlar	52.000.000							2.092.708						-2.835																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

[illegible]