

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01 Ocak 2019 - 30 Haziran 2019 Dönemi Mali Tablolar ve Dipnotları

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin (Şirket) ve bağlı ortaklıkları (birlikte Grup olarak anılacaktır) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem konsolide finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşmaktadır. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

GÜRELİ YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of BAKER TILLY INTERNATIONAL

Metin ETKİN

Sorumlu Ortak Başdenetçi

İstanbul, 19 Ağustos 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.641.611	4.136.799
Finansal Yatırımlar	5	0	0
Ticari Alacaklar	7	30.357.635	41.441.410
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,25	3.389.186	1.847.498
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	26.968.449	39.593.912
Diğer Alacaklar	8	490.788	2.468.684
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		62.000	76.384
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		428.788	2.392.300
Peşin Ödenmiş Giderler	9	30.599.396	30.058.970
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	16	3.135.228	3.714.527
ARA TOPLAM		72.224.658	81.820.390
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		72.224.658	81.820.390
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Ticari Alacaklar	7	33.525.650	23.876.862
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	33.525.650	23.876.862
Stoklar	11	50.000.931	39.210.164
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	888.013.789	836.237.664
Maddi Duran Varlıklar		209.780	221.554
Kullanım Hakkı Varlıkları		1.242.149	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		31.006	32.654
Peşin Ödenmiş Giderler	9	0	1.487.249
Ertelenmiş Vergi Varlığı	23	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		973.119.305	901.162.147
TOPLAM VARLIKLAR		1.045.343.963	982.982.537
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	404.221	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		404.221	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	404.221	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	42.239.058	72.249.265
Ticari Borçlar	7	32.477.885	19.079.539
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,25	11.381.024	6.424.375
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	21.096.861	12.655.164
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	139.994	91.544
Diğer Borçlar	8	6.582.246	60.681.787
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		6.426.271	25.729.307
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		155.975	34.952.480
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		12.099.576	0
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	362.232	2.753.545
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	284.247	226.029
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	77.985	2.527.516
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	12.999.559	9.660.331
ARA TOPLAM		107.304.771	164.516.011
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		107.304.771	164.516.011
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	239.399.614	164.164.843
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		239.399.614	164.164.843
Banka Kredileri		238.512.280	164.164.843
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	887.334	0
Ticari Borçlar	7	390.314	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,25	390.314	0
Diğer Borçlar	8	26.805.359	803.776
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		26.805.359	803.776

Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	98.398.282	94.078.294
Uzun Vadeli Karşılıklar		210.223	158.013
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	210.223	158.013
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	70.431.609	64.529.030
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		435.635.401	323.733.956
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		542.940.172	488.249.967
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		455.814.094	447.794.590
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)		5.916	-24.423
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.916	-24.423
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	5.916	-24.423
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		61.511.714	46.189.987
Yabancı Para Çevrim Farkları		61.511.714	46.189.987
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	5.346.534	5.199.245
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		342.189.784	293.291.207
Net Dönem Karı veya Zararı		-7.332.562	49.045.866
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		46.589.697	46.937.980
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		502.403.791	494.732.570
TOPLAM KAYNAKLAR		1.045.343.963	982.982.537

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	44.917.098	42.710.844	23.527.615	22.371.280
Satışların Maliyeti	19	-19.837.167	-15.686.848	-9.884.262	-9.322.615
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		25.079.931	27.023.996	13.643.353	13.048.665
BRÜT KAR (ZARAR)		25.079.931	27.023.996	13.643.353	13.048.665
Genel Yönetim Giderleri	20	-7.013.293	-4.820.774	-3.149.555	-766.121
Pazarlama Giderleri	20	-4.892.503	-2.807.939	-407.422	-2.501.106
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		788.175	728.746	634.703	154.713
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-8.859.149	-435.532	-7.159.462	-368.537
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.103.161	19.688.497	3.561.617	9.567.614
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.103.161	19.688.497	3.561.617	9.567.614
Finansman Giderleri	22	-11.664.009	-8.919.922	-4.376.468	-5.530.925
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-6.560.848	10.768.575	-814.851	4.036.689
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.119.997	-1.512.758	-577.941	-710.926
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	0	0	0	46.147
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-1.119.997	-1.512.758	-577.941	-757.073
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.680.845	9.255.817	-1.392.792	3.325.763
DÖNEM KARI (ZARARI)		-7.680.845	9.255.817	-1.392.792	3.325.763
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-348.283	2.009.551	-63.346	1.061.265
Ana Ortaklık Payları		-7.332.562	7.246.266	-1.329.446	2.264.498
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		-0,14100000	0,13940000	-0,02560000	0,04350000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		30.339	-10.018	27.889	-13.206
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.339	-10.018	27.889	-13.206
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		15.321.727	19.653.523	6.796.555	11.629.747
Yabancı Para Çevrim Farkları		15.321.727	19.653.523	6.796.555	11.629.747
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.352.066	19.643.505	6.824.444	11.616.541
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.671.221	28.899.322	5.431.652	14.942.304
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-348.283	8.287.055	-63.346	7.338.768
Ana Ortaklık Payları		8.019.504	20.612.267	5.494.998	7.603.536

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		20.245.170	16.686.665
Dönem Karı (Zararı)		-7.680.845	9.255.817
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-7.680.845	9.255.817
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		24.132.936	4.390.629
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	14.567	148.698
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-2.308.764	-1.113.366
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		9.985.409	3.350.384
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	22	9.985.409	3.350.384
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		15.321.727	-237.535
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	609.690
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22	0	609.690
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.119.997	1.512.758
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	22	0	120.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.793.079	3.040.219
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.434.987	-28.060.891
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		10.604.161	-1.099.157
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-10.790.767	-10.096.623
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		946.823	-1.590.977
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.398.346	5.251.178
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-28.220.035	421.797
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		16.419.564	38.214.892
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		20.245.170	16.686.665
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-51.776.125	-5.862.575
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-51.776.125	-6.811.850
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	949.275
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		35.035.767	-26.345.392
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		75.234.771	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-30.010.207	-23.057.805
Ödenen Faiz		-9.985.409	-3.287.587
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-203.388	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.504.812	-15.521.302
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		3.504.812	-15.521.302
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.136.799	23.283.483
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	7.641.611	7.762.181

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2019 – 30.06.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler	18	52.000.000	2.092.708	5.916	61.511.714		5.346.534	342.189.784	-7.332.562	455.814.094	46.589.697	502.403.791		