

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2018 - 30.09.2018 Dönemi Konsolide Mali Tablo ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	1.594.089	23.283.483
Finansal Yatırımlar	5	0	6.433.293
Ticari Alacaklar		36.152.138	23.969.548
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,24	9.992.676	1.214.637
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	26.159.462	22.754.911
Diğer Alacaklar		2.391.197	435.171
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.391.197	435.171
Peşin Ödenmiş Giderler	9	30.429.060	2.572.903
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	2.410	2.525
Diğer Dönen Varlıklar	16	2.228.667	1.024.958
ARA TOPLAM		72.797.561	57.721.881
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		72.797.561	57.721.881
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Ticari Alacaklar		30.131.554	21.102.419
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	30.131.554	21.102.419
Stoklar	11	26.267.895	11.495.272
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	852.934.349	657.084.276
Maddi Duran Varlıklar		312.861	352.940
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		33.955	35.482
Peşin Ödenmiş Giderler	9	0	17.408.013
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	38.460	50.978
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		909.815.074	707.625.380
TOPLAM VARLIKLAR		982.612.635	765.347.261
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6	79.252.935	50.525.521
Ticari Borçlar		40.577.022	14.025.057
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,24	10.679.664	6.093.196
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	29.897.358	7.931.861
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	117.748	87.200
Diğer Borçlar		47.233.963	10.934.363
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,24	15.987.990	1.617.069
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	31.245.973	9.317.294
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.438.988	1.755.559
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	281.827	104.656
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.157.161	1.650.903
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	9.300.025	5.684.894
ARA TOPLAM		177.920.681	83.012.594
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		177.920.681	83.012.594
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	193.792.255	173.957.045
Diğer Borçlar	8	1.334.831	4.041.312
Ertelenmiş Gelirler	15	86.542.480	39.041.117
Uzun Vadeli Karşılıklar		136.234	109.645
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	136.234	109.645
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	62.881.490	39.807.394
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		344.687.290	256.956.513
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		522.607.971	339.969.107
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		416.074.879	391.377.236
Ödenmiş Sermaye	17	52.000.000	52.000.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	17	2.092.708	2.092.708
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-35.634	-22.856
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-35.634	-22.856

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-35.634	-22.856
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		43.110.765	18.645.409
Yabancı Para Çevrim Farkları		43.110.765	18.645.409
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.199.245	5.199.245
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		313.462.730	243.127.509
Net Dönem Karı veya Zararı		245.065	70.335.221
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		43.929.785	34.000.918
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		460.004.664	425.378.154
TOPLAM KAYNAKLAR		982.612.635	765.347.261

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	70.651.427	52.027.263	27.940.583	18.174.957
Satışların Maliyeti	18	-26.504.320	-16.634.425	-10.817.472	-5.513.163
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		44.147.107	35.392.838	17.123.111	12.661.794
BRÜT KAR (ZARAR)		44.147.107	35.392.838	17.123.111	12.661.794
Genel Yönetim Giderleri	19	-10.533.372	-8.336.776	-5.712.598	-2.315.826
Pazarlama Giderleri	19	-947.768	-292.666	1.860.171	-139.683
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		1.846.258	2.522.523	1.117.512	905.685
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-366.763	-2.882.744	68.769	-1.716.548
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		34.145.462	26.403.175	14.456.965	9.395.422
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		34.145.462	26.403.175	14.456.965	9.395.422
Finansman Gelirleri	21	0	3.315.064	0	655.790
Finansman Giderleri	21	-32.278.716	-7.658.272	-23.358.794	-3.544.833
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.866.746	22.059.967	-8.901.829	6.506.379
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-898.468	-1.556.529	614.290	328.903
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	22	-898.468	-1.556.529	614.290	328.903
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		968.278	20.503.438	-8.287.539	6.835.282
DÖNEM KARI (ZARARI)		968.278	20.503.438	-8.287.539	6.835.282
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		723.213	4.022.857	-1.286.338	1.913.514
Ana Ortaklık Payları		245.065	16.480.581	-7.001.201	4.921.768
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Pay Başına Kazanç</i>	23	0,00470000	0,31690000	-0,13460000	0,09460000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-12.778	7.951	-2.760	-5.476
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-12.778	7.951	-2.760	-5.476
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		33.671.010	9.513.267	14.017.488	3.957.032
Yabancı Para Çevrim Farkları		33.671.010	9.513.267	14.017.488	3.957.032
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		33.658.232	9.521.218	14.014.728	3.951.556
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		34.626.510	30.024.656	5.727.189	10.786.838
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		9.928.867	3.468.157	1.641.813	1.358.814
Ana Ortaklık Payları		24.697.643	26.556.499	4.085.376	9.428.024

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		45.320.506	4.278.872
Dönem Karı (Zararı)		968.278	20.503.438
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		968.278	20.503.438
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-19.854.677	586.201
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		204.775	129.274
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-851.213	145.758
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		16.697.013	5.673.484
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21	0	-14.970
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	16.697.013	5.688.454
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-37.576.959	1.678.576
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		0	-3.300.094
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	21	0	-3.300.094
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	22	898.468	1.556.529
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		773.239	-5.297.326
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		64.206.905	-16.810.767
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-20.663.271	-8.977.389
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.201.183	-110.871
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-14.772.623	-1.979.382
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-10.448.144	-8.881.528
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		26.551.965	-7.393.628
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		37.238.798	922.005
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		47.501.363	9.610.026
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		45.320.506	4.278.872
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-7.209.789	-4.011.787
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-1.965
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-10.911.406	-4.009.822
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.701.617	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-59.800.111	-16.396.879
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	31.384.120
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-51.393.651	-40.868.260
Ödenen Faiz		-8.406.460	-6.927.709
Alınan Faiz		0	14.970
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-21.689.394	-16.129.794
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-21.689.394	-16.129.794
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	23.283.483	20.050.022
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.594.089	3.920.228

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.09.2018	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		52.000.000	2.092.708	-35.634		43.110.765	5.199.245	313.462.730	245.065	416.074.879	43.929.785	460.004.664			