

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020 - 31.03.2020 Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	5.431.093	9.656.422
Ticari Alacaklar	7	47.727.006	44.673.490
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	2.293.336	2.184.591
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	45.433.670	42.488.899
Diğer Alacaklar	8	536.406	494.064
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,26	0	62.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	536.406	432.064
Peşin Ödenmiş Giderler	9	37.809.469	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	17	4.499.430	3.754.279
ARA TOPLAM		96.003.404	94.562.889
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		96.003.404	94.562.889
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	96.000	96.000
Ticari Alacaklar	7	18.824.091	19.299.508
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	18.824.091	19.299.508
Stoklar	11	73.668.358	66.601.566
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	995.576.394	947.882.740
Maddi Duran Varlıklar		191.108	188.911
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.926.268	1.710.682
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.231	38.201
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		37.231	38.201
Peşin Ödenmiş Giderler	9	45.849	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.090.365.299	1.035.817.608
TOPLAM VARLIKLAR		1.186.368.703	1.130.380.497
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	36.444.410	43.596.069
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		36.444.410	43.596.069
Banka Kredileri	6	282.786	242.571
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	36.161.624	43.353.498
Ticari Borçlar	7	98.433.096	80.428.753
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26	30.237.105	25.101.795
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	68.195.991	55.326.958
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	133.294	107.580
Diğer Borçlar	8	18.330.166	19.779.552
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26	1.861.676	1.861.676
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	16.468.490	17.917.876
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		40.302.271	20.158.464
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.061.109	1.393.089
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	0	0
Sigortacılık Teknik Karşılıkları		140.735	300.171
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.920.374	1.092.918
ARA TOPLAM		195.704.346	165.463.507
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		195.704.346	165.463.507
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	243.146.386	232.450.753
Diğer Borçlar	8	1.178.697	1.114.737
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.178.697	1.114.737
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	90.724.194	96.570.573
Uzun Vadeli Karşılıklar		258.320	246.337
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		80.253.239	73.803.147
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		415.560.836	404.185.547

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		611.265.182	569.649.054
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		562.920.774	548.377.897
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)		24.614	-5.994
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		100.470.479	83.241.693
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		405.703.676	353.347.398
Net Dönem Karı veya Zararı	25	-2.716.517	52.356.278
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		12.182.747	12.353.546
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		575.103.521	560.731.443
TOPLAM KAYNAKLAR		1.186.368.703	1.130.380.497

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	24.836.469	21.389.483
Satışların Maliyeti	19	-9.948.235	-9.952.905
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		14.888.234	11.436.578
BRÜT KAR (ZARAR)		14.888.234	11.436.578
Genel Yönetim Giderleri	20	-5.913.268	-3.863.738
Pazarlama Giderleri	20	-322.214	-4.485.081
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.038.008	153.472
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-4.314.017	-1.699.687
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		5.376.743	1.541.544
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		5.376.743	1.541.544
Finansman Gelirleri	23	453.838	0
Finansman Giderleri	23	-8.586.120	-7.287.541
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-2.755.539	-5.745.997
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-131.777	-542.056
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-131.777	-542.056
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.887.316	-6.288.053
DÖNEM KARI (ZARARI)		-2.887.316	-6.288.053
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-170.799	-284.937
Ana Ortaklık Payları		-2.716.517	-6.003.116
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		-0,05220000	-0,11540000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		30.608	2.450
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		30.608	2.450
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		17.228.786	8.525.172
Yabancı Para Çevrim Farkları		17.228.786	8.525.172
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		17.259.394	8.527.622
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		14.372.078	2.239.569
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-170.799	-284.937
Ana Ortaklık Payları		14.542.877	2.524.506

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		46.278.110	8.767.530
Dönem Karı (Zararı)		-2.887.316	-6.288.053
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-2.887.316	-6.288.053
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		26.858.732	13.122.188
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		13.753	63.331
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		3.608.536	-2.530.981
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		5.875.880	6.522.610
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	23	-249.972	
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	6.125.852	6.522.610
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		17.228.786	8.525.172
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		131.777	542.056
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		22.306.694	1.933.395
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7,26	1.147.282	-17.618.112
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8,26	-849.493	4.916.504
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	-7.066.792	-6.487.095
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-1.870.684	-422.445
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7,26	18.066.343	29.689.105
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8,26	-1.417.390	-21.331.941
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	16	14.297.428	13.187.379
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		46.278.110	8.767.530
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-47.730.119	-27.604.021
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-36.465	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-47.693.654	-27.604.021
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-2.773.320	24.301.954
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	10.695.633	63.029.060
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-7.191.874	-32.204.496
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-151.227	
Ödenen Faiz		-6.125.852	-6.522.610
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.225.329	5.465.463
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.225.329	5.465.463
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.656.422	4.136.799
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	5.431.093	9.602.262

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.03.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		52.000.000	2.092.708	-24.423	46.189.987			5.199.245	293.291.208	49.045.866	447.794.591		46.937.980	494.732.571
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler									49.045.866	-49.045.866				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				2.450	8.525.172					-6.003.116	2.524.506		-284.937	2.239.569
Dönem Kan (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Kalış														
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazancı (Kaybı) () Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyeler		52.000.000	2.092.708	-21.973	54.715.159			5.199.245	342.337.074	-6.003.116	450.319.097		46.653.043	496.972.140

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler		52.000.000	2.092.708	-5.994	83.241.693			5.345.814	353.347.398	52.356.278	548.377.897		12.353.546	560.731.443
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler									52.356.278	-52.356.278				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				30.608	17.228.786									14.542.877
Dönem Kan (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Harıç 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 Çıkılması													
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												-170.799	-170.799
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakiyeler			52.000.000	2.092.708	24.614	100.470.479		5.345.814	405.703.676	-2.716.517	562.920.774	12.182.747	575.103.521	