

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2020 - 31.03.2020 Solo Mali Tablolar ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.399.825	2.329.416
Ticari Alacaklar	6	43.418.011	36.944.424
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	2.627.585	2.257.520
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	40.790.426	34.686.904
Diğer Alacaklar	7	113.054	70.240
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25		62.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	113.054	8.240
Peşin Ödenmiş Giderler	8	37.889.812	35.984.634
Diğer Dönen Varlıklar	9	4.184.502	3.472.162
ARA TOPLAM		89.005.204	78.800.876
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		89.005.204	78.800.876
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	4	52.274.556	52.274.556
Ticari Alacaklar	6	18.824.091	19.299.508
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	18.824.091	19.299.508
Stoklar	12	73.668.357	66.601.565
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	407.473.551	405.858.840
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.272.895	1.082.597
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		35.669	36.528
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		35.669	36.528
Peşin Ödenmiş Giderler	8	45.849	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		553.594.968	545.153.594
TOPLAM VARLIKLAR		642.600.172	623.954.470
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		13.174.851	18.059.340
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		13.174.851	18.059.340
Banka Kredileri	5	13.004.152	17.931.057
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	170.699	128.283
Ticari Borçlar	6	54.096.906	53.717.883
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	12.849.819	13.439.580
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	41.247.087	40.278.303
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	133.294	107.580
Diğer Borçlar	7	1.864.676	1.919.676
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	1.861.676	1.861.676
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	3.000	58.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	57.106.590	20.158.463
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16,25	16.804.320	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	40.302.270	20.158.463
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	232.345	391.781
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	140.735	300.171
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	91.610	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	926.296	1.546.998
ARA TOPLAM		127.534.958	95.901.721
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		127.534.958	95.901.721
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		19.935.450	26.942.734
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		19.935.450	26.942.734
Banka Kredileri	5	18.844.498	25.991.530
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	1.090.952	951.204
Diğer Borçlar	7	1.178.698	1.114.738

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.178.698	1.114.738
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	90.724.192	96.570.571
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	258.320	246.337
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		112.096.660	124.874.380
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		239.631.618	220.776.101
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		402.968.554	403.178.369
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)	17	24.614	-5.994
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	343.745.841	298.773.728
Net Dönem Karı veya Zararı	24	-240.423	44.972.113
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		402.968.554	403.178.369
TOPLAM KAYNAKLAR		642.600.172	623.954.470

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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	18	7.980.632	6.626.255
Satışların Maliyeti	18	-491.192	-1.006.443
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.489.440	5.619.812
BRÜT KAR (ZARAR)		7.489.440	5.619.812
Genel Yönetim Giderleri	19	-1.490.237	-1.084.413
Pazarlama Giderleri	19	-36.624	-4.067.091
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	850.239	1.062.826
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-4.330.010	-2.721.650
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.482.808	-1.190.516
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.482.808	-1.190.516
Finansman Gelirleri	22	0	0
Finansman Giderleri	22	-2.723.231	-4.193.441
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-240.423	-5.383.957
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-240.423	-5.383.957
DÖNEM KARI (ZARARI)		-240.423	-5.383.957
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-240.423	-5.383.957
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	24	-0,00460000	-0,10350000
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		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		30.608	2.450
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-209.815	-5.381.507
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-209.815	-5.381.507

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		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			17.808.004	5.121.053
Dönem Karı (Zararı)			-240.423	-5.383.957
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-240.423	-5.383.957
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			6.315.293	5.210.023
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19		858	698
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			3.577.928	-3.465
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			466.829	3.428.510
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	22		0	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22		466.829	3.428.510
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			2.269.678	1.784.280
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			11.733.134	5.294.987
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6		-9.882.987	-11.945.220
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7		-817.154	1.126.406
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12		-7.066.792	-6.487.095
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	16		-1.951.027	-2.763.812
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6		441.023	22.036.905
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7		-91.677	-9.859.574
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	16		31.101.748	13.187.377
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			17.808.004	5.121.053
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-1.614.711	-4.090.576
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları				-70.435
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-1.614.711	-4.020.141
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-15.122.884	5.060.644
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		4.812.008	8.489.154
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-19.345.375	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-122.688	0
Ödenen Faiz			-466.829	-3.428.510
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.070.409	6.091.121
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			1.070.409	6.091.121
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		2.329.416	2.747.778
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		3.399.825	8.838.899

Önceki Dönem
01.01.2019 - 31.03.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Bağı Bakıyeler	52.000.000	2.092.708	-24.423				5.199.245	273.300.222	28.402.476	360.970.228		360.970.228
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								28.402.476	-28.402.476			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			2.450						-5.383.957	-5.381.507		-5.381.507
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii 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 Çıkartılması												
Bağlı 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakıyeler	52.000.000	2.092.708	-21.973				5.199.245	301.702.698	-5.383.957	355.588.721		355.588.721

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Bağı Bakıyeler	52.000.000	2.092.708	-5.994				5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369		403.178.369
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								44.972.113	-44.972.113			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			30.608						-240.423	-209.815		-209.815
Dönem Karı (Zararı)												
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)												
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları												
	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)												
	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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 Gerçekçe 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	24.614			5.345.814	343.745.841	-240.423	402.968.554		402.968.554