

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021-31.03.2021 Dönemi Konsolide Mali Tablolar ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		263.286.375	36.463.678
Finansal Yatırımlar	5		786.326.345	1.216.066.500
Ticari Alacaklar			163.372.431	100.224.322
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,26		5.967.823	6.170.580
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		157.404.608	94.053.742
Diğer Alacaklar			1.856.102	1.360.803
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8,26		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		1.856.102	1.360.803
Peşin Ödenmiş Giderler			29.468.831	105.735.957
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9,26		15.894.812	93.127.665
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		13.574.019	12.608.292
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			0	0
Diğer Dönen Varlıklar	17		51.745.850	10.586.023
ARA TOPLAM			1.296.055.934	1.470.437.283
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.296.055.934	1.470.437.283
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	5		96.000	96.000
Ticari Alacaklar			5.931.009	6.849.431
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		5.931.009	6.849.431
Stoklar	11		112.965.500	106.680.825
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		1.194.084.808	988.556.838
Maddi Duran Varlıklar			72.736.939	59.858.052
Kullanım Hakkı Varlıkları	12		1.034.005	803.124
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			33.229	34.099
Peşin Ödenmiş Giderler			50.104	54.058
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		50.104	54.058
Ertelenmiş Vergi Varlığı	24		0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.386.931.594	1.162.932.427
TOPLAM VARLIKLAR			2.682.987.528	2.633.369.710
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			37.946.979	37.233.687
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			7.965.890	9.636.060
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6		356.130	71.763
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6,26		7.609.760	9.564.297
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	6		29.981.089	27.597.627
Banka Kredileri			29.981.089	27.597.627
Ticari Borçlar			144.294.525	53.038.653
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26		136.278.706	15.713.686
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		8.015.819	37.324.967
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13		545.299	87.565
Diğer Borçlar			15.226.313	18.691.694
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8,26		4.937.877	5.073.902
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8		10.288.436	13.617.792
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			172.279.546	137.138.749
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9,26		48.074	566.445
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9		172.231.472	136.572.304
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			243.560.720	224.467.788
Kısa Vadeli Karşılıklar			2.360.237	4.093.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14		52.065	143.362

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.308.172	3.950.315
ARA TOPLAM		616.213.619	474.751.813
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		616.213.619	474.751.813
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		140.788.481	271.448.659
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		9.564.692	46.804.304
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	634.919	705.101
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar	6,26	8.929.773	46.099.203
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		131.223.789	224.644.355
Banka Kredileri	6	131.223.789	224.644.355
Ticari Borçlar		0	54.822.800
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,26	0	54.822.800
Diğer Borçlar		1.669.424	1.636.493
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	1.669.424	1.636.493
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		40.393.185	61.139.272
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	40.393.185	61.139.272
Uzun Vadeli Karşılıklar		215.678	308.995
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	215.678	308.995
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	89.303.466	81.833.077
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		272.370.234	471.189.296
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		888.583.853	945.941.109
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.700.910.626	1.600.853.251
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)		376.058.864	272.466.748
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		37.901	14.295
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	18	37.901	14.295
Yabancı Para Çevrim Farkları		376.020.963	272.452.453
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	5.345.814	5.345.814
Diğer Yedekler		-40.389.172	-40.389.172
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	1.309.337.153	405.703.676
Net Dönem Karı veya Zararı	25	-3.534.741	903.633.477
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	18	93.493.049	86.575.350
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.794.403.675	1.687.428.601
TOPLAM KAYNAKLAR		2.682.987.528	2.633.369.710

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	50.926.366	24.836.469
Satışların Maliyeti	19	-29.000.559	-9.948.235
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		21.925.807	14.888.234
BRÜT KAR (ZARAR)		21.925.807	14.888.234
Genel Yönetim Giderleri	20	-4.958.992	-5.913.268
Pazarlama Giderleri	20	-721.585	-322.214
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	5.991.904	1.038.008
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-2.259.416	-4.314.017
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		19.977.718	5.376.743
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		19.977.718	5.376.743
Finansman Gelirleri	23	6.169.550	249.972
Finansman Giderleri	23	-28.169.783	-8.382.254
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-2.022.515	-2.755.539
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.205.283	-131.777
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-1.205.283	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		0	-131.777
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.227.798	-2.887.316
DÖNEM KARI (ZARARI)		-3.227.798	-2.887.316
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		306.943	-170.799
Ana Ortaklık Payları		-3.534.741	-2.716.517
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		-0,06800000	0,05220000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		23.606	30.608
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		23.606	30.608
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		103.568.510	17.228.786
Yabancı Para Çevrim Farkları		103.568.510	17.228.786
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		103.592.116	17.259.394
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		100.364.318	14.372.078
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		306.943	-170.799
Ana Ortaklık Payları		100.057.375	14.542.877

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		570.049.568	46.197.767
Dönem Karı (Zararı)		-3.227.798	-2.887.316
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		-3.227.798	-2.887.316
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		97.903.321	26.858.732
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		12.321	13.753
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.605.380	3.608.536
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-5.277.413	5.875.880
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	23	-6.169.550	-249.972
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	892.137	6.125.852
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		103.568.510	17.228.786
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.205.283	131.777
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		457.654.076	22.226.351
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		429.740.155	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7,26	-62.326.557	1.147.284
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8,26	-41.655.126	-787.493
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	-6.284.675	-7.066.792
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	76.271.080	-1.951.027
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7,26	36.433.072	18.004.341
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8,26	11.081.417	-1.417.390
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	9	14.394.710	14.297.428
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		552.329.599	46.197.767
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-167.680	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		17.887.649	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-218.406.858	-47.649.776
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-12.878.887	-36.465
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-205.527.971	-47.613.311
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-124.820.013	-2.773.320
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	69.447.454	10.695.633
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-199.394.340	-7.191.874
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-150.540	-151.227
Ödenen Faiz		-892.137	-6.125.852
Alınan Faiz		6.169.550	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		226.822.697	-4.225.329
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		226.822.697	-4.225.329
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	36.463.678	9.656.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	263.286.375	5.431.093

Önceki Dönem
01.01.2020 - 31.03.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar	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			-2.176.517	14.542.877	0	14.542.877
Dönem Karı (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 Çıkartması										
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış										
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler								0	-170.799	-170.799
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları										
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) 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 (Yükümlülüğünü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar										
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)										
Dönem Sonu Baklıyolar	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

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar	52.000.000	2.092.708	14.295	-40.389.172	272.452.453	5.345.814	405.703.676	903.633.477	1.600.853.251	86.575.350	1.687.428.601
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								903.633.477	-903.633.477		
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			23.606	103.568.510				-3.534.741	100.057.375	0	100.057.375
Dönem Karı (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											

Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	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/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												0		306.943	306.943
	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 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 ile Artış (Azalış)												0		6.610.756	6.610.756
Dönem Sonu Bakıyalar			52.000.000	2.092.708		37.901			-40.389.172	376.020.963	5.345.814	1.309.337.153	-3.534.741	1.700.910.626	93.493.049	1.794.403.675