

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2021-30.09.2021 Dönemi Solo Mali Tablolar ve Dipnotları

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		61.597.357	3.229.956
Ticari Alacaklar			109.113.199	72.655.421
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6,25		15.685.085	6.259.679
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		93.428.114	66.395.742
Diğer Alacaklar			21.857.393	937.451
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,25		19.847.143	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		2.010.250	937.451
Peşin Ödenmiş Giderler			15.559.473	105.735.957
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8,25		1.065.006	93.127.665
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		14.494.467	12.608.292
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			2.177	0
Diğer Dönen Varlıklar	9		77.968.326	10.586.024
ARA TOPLAM			286.097.925	193.144.809
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			286.097.925	193.144.809
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	4		1.035.836.114	193.891.642
Ticari Alacaklar			2.605.640	6.849.431
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		2.605.640	6.849.431
Stoklar	12		69.325.507	106.680.824
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		688.777.298	485.015.228
Maddi Duran Varlıklar			249.875.002	59.588.004
Kullanım Hakkı Varlıkları	11		1.053.662	803.124
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			32.133	33.095
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			32.133	33.095
Peşin Ödenmiş Giderler			20.080	54.058
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8		20.080	54.058
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			2.047.525.436	852.915.406
TOPLAM VARLIKLAR			2.333.623.361	1.046.060.215
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			337.640	8.216.370
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			0	8.144.607
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5		0	8.144.607
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			337.640	71.763
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5		337.640	71.763
Ticari Borçlar			262.462.181	101.816.425
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25		257.814.559	70.902.497
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		4.647.622	30.913.928
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13		220.916	87.565
Diğer Borçlar			4.046.352	209.883.770
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25		3.906.352	209.105.770
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7		140.000	778.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			105.062.040	137.138.748
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8,25		1.866.657	566.445
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8		103.195.383	136.572.303
Kısa Vadeli Karşılıklar			394.500	234.972
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14		166.700	143.362
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		227.800	91.610
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		706.189	715.486
ARA TOPLAM			373.229.818	458.093.336
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			373.229.818	458.093.336

UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		755.042	46.804.304
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	46.099.203
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	0	46.099.203
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		755.042	705.101
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	5	755.042	705.101
Ticari Borçlar		0	54.822.800
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6,25	0	54.822.800
Diğer Borçlar		1.535.316.877	1.636.494
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7,25	1.533.547.427	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	1.769.450	1.636.494
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		27.065.009	61.139.270
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	27.065.009	61.139.270
Uzun Vadeli Karşılıklar		271.844	308.995
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	271.844	308.995
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.563.408.772	164.711.863
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		1.936.638.590	622.805.199
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		396.984.771	423.255.016
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)		-86.108	14.295
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.345.814	5.345.814
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	17	363.802.199	341.226.790
Net Dönem Karı veya Zararı	24	-26.169.842	22.575.409
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		396.984.771	423.255.016
TOPLAM KAYNAKLAR		2.333.623.361	1.046.060.215

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	18	192.056.236	25.563.936	53.813.136	11.004.926
Satışların Maliyeti	18	-116.647.366	-1.882.837	-35.208.468	-828.636
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		75.408.870	23.681.099	18.604.668	10.176.290
BRÜT KAR (ZARAR)		75.408.870	23.681.099	18.604.668	10.176.290
Genel Yönetim Giderleri	19	-3.587.265	-3.987.518	-1.198.001	-1.111.530
Pazarlama Giderleri	19	-119.663	-67.116	-119.663	-17.937
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	9.262.264	6.876.175	2.153.167	468.606
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-5.442.170	-51.398.046	-926.174	-9.531.081
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		75.522.036	-24.895.406	18.513.997	-15.652
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		75.522.036	-24.895.406	18.513.997	-15.652
Finansman Gelirleri	22	492.926	0	7.158	0
Finansman Giderleri	22	-102.184.804	-12.426.416	-13.357.711	-6.316.346
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-26.169.842	-37.321.822	5.163.444	-6.331.998
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-26.169.842	-37.321.822	5.163.444	-6.331.998
DÖNEM KARI (ZARARI)		-26.169.842	-37.321.822	5.163.444	-6.331.998
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-26.169.842	-37.321.822	5.163.444	-6.331.998
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	24	-0,50330000	-0,71770000	0,09930000	-0,12180000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-100.403	20.923	1.420	-14.508
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-100.403	20.923	1.420	-14.508
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-100.403	20.923	1.420	-14.508
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-26.270.245	-37.300.899	5.164.864	-6.346.506
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-26.270.245	-37.300.899	5.164.864	-6.346.506

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			516.311.380	45.451.846
Dönem Karı (Zararı)			-26.169.842	-37.321.822
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			-26.169.842	-37.321.822
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			10.142.505	16.363.680
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19		11.376	2.574
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	21		342.922	-59.202
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			9.788.207	2.812.030
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	22		-492.926	0
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22		10.281.133	2.812.030
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			0	13.608.278
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			532.338.717	66.409.988
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4		-841.944.472	42.311.901
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6		-32.434.532	-21.987.041
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7		-88.302.244	-4.325.255
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	12		37.355.317	-28.391.838
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8		90.210.462	-70.889.802
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6		105.822.956	52.116.961
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	7		1.327.967.019	2.251.846
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	8		-66.150.969	95.323.216
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			-184.820	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-184.820	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			516.311.380	45.451.846
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-394.049.068	-59.535.862
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-190.286.998	-55.160.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10		-203.762.070	-4.375.862
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-63.894.911	17.959.461
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	5		7.609.489	51.520.947
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	5		-61.853.299	-30.381.392
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			137.106	-368.064
Ödenen Faiz			-10.281.133	-2.812.030
Alınan Faiz			492.926	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			58.367.401	3.875.445
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			58.367.401	3.875.445
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		3.229.956	2.329.416
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		61.597.357	6.204.861

Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Bağı Bakıyeller	17	52.000.000	2.092.708	-5.994			5.345.814	298.773.728	44.972.113	403.178.369	0	403.178.369
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere ilişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere ilişkin Düzeltmeler												
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere ilişkin Düzeltmeler												
	Hatalara ilişkin Düzeltmeler												
	Diğer Düzeltmeler												
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
	Transferler								44.972.113	-44.972.113			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				20.923					-37.321.822	-37.300.899	0	-37.300.899
	Dönem Karı (Zararı)												
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				20.923								
	Sermaye Artırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi								-2.519.051		-2.519.051	0	-2.519.051
	Ortak Kontrolle 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)	17											
	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												
	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 Bakıyeller	17	52.000.000	2.092.708	14.929			5.345.814	341.226.790	-37.321.822	363.358.419	0	363.358.419	
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Özkaynaklar Değişim Tablosu													
Dönem Bağı Bakıyeller	17	52.000.000	2.092.708	14.295			5.345.814	341.226.790	22.575.409	423.255.016	0	423.255.016	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere ilişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere ilişkin Düzeltmeler													
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere ilişkin Düzeltmeler													
Hatalara ilişkin Düzeltmeler													
Diğer Düzeltmeler													
Düzeltmelerden Sonraki Tutar													
Transferler								22.575.409	-22.575.409				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-100.403					-26.169.842	-26.270.245	0	-26.270.245	
Dönem Karı (Zararı)													
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-100.403									
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolle Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	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 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 Bakıyalar	17	52.000.000	2.092.708	-86.108			5.345.814	363.802.199	-26.169.842	396.984.771	0	396.984.771