



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Finansal Rapor



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		21.449.344	32.575.685
Finansal Yatırımlar			685.055.400	0
Ticari Alacaklar			309.318.852	350.231.284
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9		114.826.480	119.636.146
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			194.492.372	230.595.138
Diğer Alacaklar			172.500	189.858
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			172.500	189.858
Stoklar	5		2.712.114.376	32.930.259
Peşin Ödenmiş Giderler			192.184.076	190.093.826
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		39.040.297	560.620
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			153.143.779	189.533.206
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			227.910	250.844
Diğer Dönen Varlıklar			38.536.679	27.814.157
ARA TOPLAM			3.959.059.137	634.085.913
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			3.959.059.137	634.085.913
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar			1.054.539	1.054.539
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar			0	0
İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar			1.054.539	1.054.539
Ticari Alacaklar			0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar			0	0
Diğer Alacaklar			984.282	1.083.328
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			984.282	1.083.328
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar			0	0
Türev Araçlar			0	0
Stoklar	5		332.646.680	2.868.984.937
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6		33.257.035.861	33.154.718.054
Maddi Duran Varlıklar			19.132.669	20.483.669
Kullanım Hakkı Varlıkları			4.249.988	4.958.320
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			799.061	828.137
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar			799.061	828.137
Peşin Ödenmiş Giderler			1.613	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			1.613	0
Diğer Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			33.615.904.693	36.052.110.984
TOPLAM VARLIKLAR			37.574.963.830	36.686.196.897
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			0	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			255.329.439	367.462.563
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			255.329.439	367.462.563
Kiralama İşlemlerinden Borçlar			1.869.240	1.926.724
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	4		253.460.199	365.535.839
Diğer Finansal Yükümlülükler			0	0
Ticari Borçlar			216.214.216	118.971.780
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar			148.876.586	6.476.868
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			67.337.630	112.494.912
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar			0	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			2.774.556	2.371.317
Diğer Borçlar	4		388.226.249	403.382.787
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9		257.208.777	307.251.300
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			131.017.472	96.131.487

Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.330.690.781	1.426.305.843
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		767.474.123	800.056.510
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	9	563.216.658	626.249.333
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.107.131	570.212
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.102.696	565.331
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		4.435	4.881
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		7.559	1.938
ARA TOPLAM		2.194.349.931	2.319.066.440
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.194.349.931	2.319.066.440
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		277.164.831	235.322.087
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		277.164.831	235.322.087
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		1.250.011	1.941.785
Diğer Uzun Vadeli Borçlanmalar	4	275.914.820	233.380.302
Diğer Finansal Yükümlülükler		0	0
Ticari Borçlar		0	0
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar		0	0
Diğer Borçlar	4	22.699.340	23.756.793
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		22.699.340	23.756.793
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler		0	0
Türev Araçlar		0	0
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		499.773	730.436
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		499.773	730.436
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		6.809.218.842	6.867.385.925
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.109.582.786	7.127.195.241
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.303.932.717	9.446.261.681
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		21.435.809.850	20.884.240.724
Ödenmiş Sermaye		3.250.000.000	52.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		889.503.033	889.503.033
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		28.303.714	28.303.714
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.808.382	-1.880.645
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.808.382	-1.880.645
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.808.382	-1.880.645
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		1.281.673.681	582.159.929
Yabancı Para Çevrim Farkları		1.281.673.681	582.159.929
Riskten Korunma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazançları (Kayıpları)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		554.081.097	556.488.503
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		15.244.882.548	16.591.709.031
Net Dönem Karı veya Zararı		189.174.159	2.185.957.159
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		6.835.221.263	6.355.694.492
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		28.271.031.113	27.239.935.216
TOPLAM KAYNAKLAR		37.574.963.830	36.686.196.897

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		341.591.723	294.558.762
Satışların Maliyeti		-82.469.745	-121.988.920
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		259.121.978	172.569.842
BRÜT KAR (ZARAR)		259.121.978	172.569.842
Genel Yönetim Giderleri		-45.707.659	-31.154.612
Pazarlama Giderleri		-756.770	-1.266.507
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		13.364.335	304.907
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-8.878.770	-307.293
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		217.143.114	140.146.337
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-64.962.150	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		152.180.964	140.146.337
Finansman Gelirleri		39.859	14.902.972
Finansman Giderleri		-10.340.261	-12.752.107
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	11	583.428.944	222.478.107
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		725.309.506	364.775.309
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-435.770.449	-270.212.405
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-435.770.449	-270.212.405
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		289.539.057	94.562.904
DÖNEM KARI (ZARARI)		289.539.057	94.562.904
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		100.364.898	1.044.228
Ana Ortaklık Payları		189.174.159	93.518.676
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	8	0,05820000	0,02880000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		72.263	40.728
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		72.263	40.728
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		741.484.577	-158.453.739
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		741.484.577	-158.453.739
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		741.556.840	-158.413.011
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.031.095.897	-63.850.107
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		142.335.723	-41.703.523
Ana Ortaklık Payları		888.760.174	-22.146.584

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.03.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		766.470.091	-322.449.397
Dönem Karı (Zararı)		289.539.057	94.562.904
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		595.604.468	302.904.392
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.565.187	1.338.274
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		306.256	-713.756
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		39.255.360	-16.931.733
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		0	-21.496.831
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		39.255.360	4.565.098
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	-129.749.933
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		435.770.449	270.212.405
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		118.707.216	178.749.135
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-118.495.504	-719.916.693
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		40.912.432	-61.567.842
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		116.404	1.329.999
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-142.845.860	-148.974.058
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-2.091.863	-37.722.039
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		97.242.436	74.607.760
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-16.213.991	-547.954.998
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-95.615.062	364.485
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		766.648.021	-322.449.397
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-177.930	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-685.055.400	1.804.755
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		-685.055.400	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-947.856
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	2.752.611
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-85.019.219	332.566.932
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	345.259.574
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-45.344.543	-28.771.631
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-419.316	-852.744
Ödenen Faiz		-39.255.360	-4.565.098
Alınan Faiz		0	21.496.831
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		0	0
ENFLASYON ETKİSİ		-6.991.078	-71.560.225
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-10.595.606	-59.637.935
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-530.735	-23.781.196
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-11.126.341	-83.419.131
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		32.575.685	181.652.878
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		21.449.344	98.233.747

Cari Dönem 01.01.2023 - 31.03.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
---------------------------------------	-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--