



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2024 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2024 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar



Bağımsız Denetim Kuruluşu	PwC BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar tablosu, diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları (Not 10)	
<p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam varlıkları içerisinde önemli bir paya sahip olan, taşınan değeri 36.781.687.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkulleri; alışveriş merkezi, arsa ve iş merkezlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme ekperi tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değeri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.</p> <p>Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin</p>	<p>Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır</p> <p>Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır,</p> <p>Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan pazar yaklaşımı yönteminin uygunluğu değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,</p> <p>Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.</p>

gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

Finansal tabloların açıklamaları dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmektediriz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 14 Şubat 2025 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2025

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2024	Önceki Dönem 31.12.2023
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	340.113.575	922.113.564
Finansal Yatırımlar	6	0	582.314.814
Ticari Alacaklar	8	83.649.009	339.024.319
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27	12.225.268	9.129.890
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		71.423.741	329.894.429
Diğer Alacaklar	9	12.056.587	25.770.191
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		12.056.587	25.770.191
Stoklar	11	2.334.659.397	3.601.682.694
Peşin Ödenmiş Giderler	16	296.803.002	376.750.123
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27	127.307.475	184.041.044
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		169.495.527	192.709.079
Diğer Dönen Varlıklar	16	17.761.790	145.041.682
ARA TOPLAM		3.085.043.360	5.992.697.387
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		3.085.043.360	5.992.697.387
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	1.910.172.252	1.486.702.878
Ticari Alacaklar	8	28.611.382	2.180.408
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		28.611.382	2.180.408
Stoklar	11	5.310.942.322	4.611.189.540
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3	36.973.301	32.034.180
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	36.781.687.000	30.136.211.278
Proje Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	0	5.151.434.564
Maddi Duran Varlıklar	12	379.235.675	370.077.085
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	12.495.872	10.641.253
Peşin Ödenmiş Giderler	16	113.206.128	75.676.900
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		113.206.128	75.676.900
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		44.573.323.932	41.876.148.086
TOPLAM VARLIKLAR		47.658.367.292	47.868.845.473
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	1.832.954.379	3.402.762.862
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	27	124.056.250	1.999.906.530
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.708.898.129	1.402.856.332
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7	2.206.862.024	172.323.174
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	27	132.295.013	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		2.074.567.011	172.323.174
Ticari Borçlar	8	143.542.875	348.767.387
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	27	87.550.666	52.190.561
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		55.992.209	296.576.826
Diğer Borçlar	9	30.304.516	59.481.631
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		30.304.516	59.481.631
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17	638.012.431	1.238.136.863
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri		638.012.431	1.238.136.863
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	3.168.091	2.046.884
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27	656.941	670.784
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		2.511.150	1.376.100
Kısa Vadeli Karşılıklar		50.108.633	34.580.212
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	4.503.393	3.171.511
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	45.605.240	31.408.701
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	30.579.674	57.758.363

ARA TOPLAM			4.935.532.623	5.315.857.376
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			4.935.532.623	5.315.857.376
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7		242.841.660	3.502.579.060
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	27		0	221.032.981
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			242.841.660	3.281.546.079
Uzun Vadeli Karşılıklar			12.016.720	20.264.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15		12.016.720	20.264.255
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25		3.357.927.200	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			3.612.785.580	3.522.843.315
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			8.548.318.203	8.838.700.691
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			39.110.049.089	39.030.144.782
Ödenmiş Sermaye	18		958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18		20.387.505.662	20.387.505.662
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18		9.756.346	9.756.346
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			110.867.167	137.456.635
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)			125.176.103	152.669.976
Diğer Kazançlar (Kayıplar)			-14.308.936	-15.213.341
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18		859.706.785	819.195.089
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18		15.891.433.441	12.196.596.498
Net Dönem Karı veya Zararı			892.029.688	4.520.884.552
Kontrol Gücü Olmayan Paylar			0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR			39.110.049.089	39.030.144.782
TOPLAM KAYNAKLAR			47.658.367.292	47.868.845.473

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Önceki Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	4.047.859.179	1.650.691.738
Satışların Maliyeti	19	-2.673.820.327	-462.423.396
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.374.038.852	1.188.268.342
BRÜT KAR (ZARAR)		1.374.038.852	1.188.268.342
Genel Yönetim Giderleri	20	-245.763.424	-201.018.953
Pazarlama Giderleri	20	-69.098.980	-59.888.781
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	3.315.556.613	2.945.245.543
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-403.057.424	-153.734.888
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.971.675.637	3.718.871.263
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	0	60.882.870
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	22	0	-16.345.251
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	7.675.597	6.628.903
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.979.351.234	3.770.037.785
Finansman Gelirleri	23	214.793.560	159.121.608
Finansman Giderleri	23	-2.706.034.989	-2.152.478.393
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	1.919.601.904	2.744.203.552
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.407.711.709	4.520.884.552
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-2.515.682.021	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	25	-2.515.682.021	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		892.029.688	4.520.884.552
DÖNEM KARI (ZARARI)		892.029.688	4.520.884.552
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		892.029.688	4.520.884.552
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	0,00930000	0,04720000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-26.589.468	28.906.910
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	28.827.791	32.576.789
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	1.292.007	-3.669.879
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-56.709.266	0
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi	25	-56.321.664	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	25	-387.602	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-26.589.468	28.906.910
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		865.440.220	4.549.791.462
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		865.440.220	4.549.791.462

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2024 - 31.12.2024	01.01.2023 - 31.12.2023
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		925.560.185	-1.427.145.167
Dönem Karı (Zararı)		892.029.688	4.520.884.552
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-246.588.577	-3.671.657.748
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	20.995.457	13.414.728
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		55.760.726	152.843.050
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	8	723.362	-891.838
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	11	55.037.364	153.734.888
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		7.455.985	9.333.009
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	7.455.985	9.333.009
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.543.177.733	1.963.951.060
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	23	-149.689.979	-127.011.267
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	23	2.692.867.712	2.090.962.327
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-7.557.451	-230.657.384
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-3.055.526.026	-2.623.095.171
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	10	-3.229.371.462	-2.550.556.486
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	6	173.845.436	-78.326.089
Türev Finansal Araçların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	23	0	5.787.404
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler		-7.675.597	-6.628.903
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3	-7.675.597	-6.628.903
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	25	3.301.217.934	0
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-785.535.913	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-77.815.394	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	22	-77.815.394	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-2.241.086.031	-2.950.818.137
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		81.154.409	-2.358.793.665
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		231.896.871	11.873.752
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.095.378	15.118.964
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		234.992.249	-3.245.212
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		13.713.604	-4.292.749
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		13.713.604	-4.292.749
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		512.233.151	-4.063.793.662
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		42.417.893	174.718.529
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-205.224.512	304.915.625
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		35.360.105	34.428.334
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		-240.584.617	270.487.291
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-600.124.432	1.175.273.842
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)		-600.124.432	1.175.273.842
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-29.177.115	1.877.813
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-29.177.115	1.877.813
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		1.121.207	-2.765.590
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		114.297.742	43.398.775
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		127.279.892	-10.966.747
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-12.982.150	54.365.522

Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		726.595.520	-1.509.566.861
Alınan Faiz	5,19	206.897.804	86.621.935
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-7.933.139	-4.200.241
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.800.752.266	-677.667.296
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Edinimi İçin Yapılan Nakit Çıkışları		0	306.752.489
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.361.352	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.361.352	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-4.542.227	-7.196.323
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-944.332	-2.109.846
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-3.597.895	-5.086.477
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	2.896.031.788	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-1.082.886.090	-310.543.794
Alınan Temettüleri		5.787.439	2.887.578
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-14.999.996	-669.567.246
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.308.874.646	393.326.531
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	4.132.165.355	21.629.296.475
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-4.809.674.309	-19.383.437.103
Türev Araçlardan Nakit Çıkışları		0	-39.594.247
Ödenen Faiz	7	-2.631.365.692	-1.812.938.594
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-582.562.195	-1.711.485.932
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		7.557.451	230.657.384
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-575.004.744	-1.480.828.548
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	864.470.597	2.947.229.622
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		50.212.580	-601.930.477
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	339.678.433	864.470.597

