



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

TSGYO FT 202512



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve 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 2025 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 gerçeğueygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	
Şirket'in ilişkide yer alan finansal tablolarına ait 8 No'lu dipnotta belirtildiği üzere yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında, gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam 6.694.866.305 TL tutarında olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, toplam varlıkların önemli bir bölümünü oluşturmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler ilişkideki finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde "gelir yaklaşımı" ve "emsal yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri	Denetimimiz sırasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerine ilişkin olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır, Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında kullanılan hesaplama tablolarının matematiksel doğruluğu test edilmiştir, Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Şirket'in gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir, Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme uzmanları ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, Değerleme çalışmalarında kullanılan gelir yaklaşımı yönetimlerinin uygunluğu değerlendirilmiştir, Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişkideki finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin 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 bildirmekteyiz.

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 iletmış 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 2025 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 30 Ocak 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Ocak 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	40.333.538	113.660.572
Finansal Yatırımlar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar/Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		0	0
Ticari Alacaklar	7	3.293.688	4.097.908
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,25	0	523.890
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	3.293.688	3.574.018
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar		0	0
Diğer Alacaklar		0	0
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklar		0	0
Türev Araçlar		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler		0	0
Diğer Dönen Varlıklar	15	131.290.048	199.724.016
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		131.290.048	199.724.016
ARA TOPLAM		174.917.274	317.482.496
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		174.917.274	317.482.496
DURAN VARLIKLAR			
Türev Araçlar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	5	67.754.081	48.763.595
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	6.694.866.305	6.521.556.463
Maddi Duran Varlıklar	9	35.039.653	36.200.982
Binalar	9	29.973.694	29.614.314
Taşıtlar	9	1.787.185	2.243.487
Mobilya ve Demirbaşlar	9	3.278.774	4.343.181
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	1.374.244	445.016
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	277.460	256.996
Lisanslar	12	277.460	256.996
Diğer Duran Varlıklar	15	30.997.735	188.951
İlişkili Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	15	30.997.735	188.951
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.830.309.478	6.607.412.003
TOPLAM VARLIKLAR		7.005.226.752	6.924.894.499
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6,25	164.438.358	209.907.335
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6,25	163.074.345	209.741.644
Banka Kredileri	6,25	163.074.345	209.741.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	10	1.364.013	165.691
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	10	1.364.013	165.691
Ticari Borçlar	7	49.684.258	51.360.326
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,25	16.729.114	38.694.089
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	32.955.144	12.666.237
Kısa Vadeli Karşılıklar		5.000.587	3.182.748
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.956.466	3.040.900
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	44.121	141.848
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	17.191.314	31.666.589
İlişkili Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	17.191.314	31.666.589
ARA TOPLAM		236.314.517	296.116.998
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		236.314.517	296.116.998
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.164.256	1.621.998
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.164.256	1.621.998

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	563.033.368	438.257.791
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15	875.674	686.086
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	15	875.674	686.086
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		565.073.298	440.565.875
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		801.387.815	736.682.873
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		6.203.838.937	6.188.211.626
Ödenmiş Sermaye	16	650.000.000	650.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	6.458.692.841	6.458.692.841
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	16	15.332.434	15.332.434
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	16	1.131.706	1.122.591
Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlara Yatırımlardan Kaynaklanan Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	1.131.706	1.122.591
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	16	1.483.233	1.231.667
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	16	-351.527	-109.076
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)			0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	3.437.440	3.437.440
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-940.373.680	-911.011.092
Net Dönem Karı veya Zararı		15.618.196	-29.362.588
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.203.838.937	6.188.211.626
TOPLAM KAYNAKLAR		7.005.226.752	6.924.894.499

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Kar veya Zarar Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	218.761.116	211.315.405
Satışların Maliyeti	17	-123.154.118	-119.070.773
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		95.606.998	92.244.632
BRÜT KAR (ZARAR)		95.606.998	92.244.632
Genel Yönetim Giderleri	18	-55.093.860	-51.558.902
Pazarlama Giderleri	19	-351.187	-205.812
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	150.428.953	270.832.458
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-6.388.761	-3.574.477
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		184.202.143	307.737.899
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	5	33.327.160	18.994.550
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		217.529.303	326.732.449
Finansman Gelirleri	21	33.730.033	60.802.784
Finansman Giderleri	21	-105.718.820	-52.816.854
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	-5.150.650	-40.422.561
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		140.389.866	294.295.818
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	23	-124.771.670	-323.658.406
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-124.771.670	-323.658.406
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		15.618.196	-29.362.588
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.618.196	-29.362.588
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		15.618.196	-29.362.588
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		15.618.196	-29.362.588
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		9.115	852.320
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	9	359.380	1.759.524
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-346.358	-541.924
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-3.907	-365.280
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-107.814	-527.857
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		103.907	162.577
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		9.115	852.320
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		15.627.311	-28.510.268
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		15.627.311	-28.510.268

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		56.449.629	-798.700
Dönem Karı (Zararı)		15.618.196	-29.362.588
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		37.063.920	73.786.225
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,11,12	2.833.119	2.016.955
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		4.671.280	659.961
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7,15,20	4.671.280	659.961
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.006.136	3.217.997
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	14,18	3.833.253	2.052.685
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-1.827.117	1.165.312
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		71.988.787	-7.985.930
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21	-33.730.033	-60.802.784
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	105.718.820	52.816.854
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-143.189.795	-266.777.732
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	8,20	-143.189.795	-266.777.732
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler	5	-33.327.160	-18.994.550
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	5	-33.327.160	-18.994.550
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		124.771.670	323.658.406
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		7.309.883	37.991.118
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-31.306.244	-127.678.673
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.303.872	-2.521.218
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.303.872	-2.521.218
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-1.676.068	24.450.831
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7	-1.676.068	24.450.831
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	18	-910.656	141.894
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-25.415.648	-149.750.180
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		51.506.543	-172.588.029
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		-76.922.191	22.837.849
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		21.375.872	-83.255.036
Alınan Faiz		36.473.775	60.713.761
İşletme Faaliyetlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		-1.400.018	21.742.575
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-31.242.478	-109.256.151
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	0	58.014
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	0	58.014
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9,12	-1.122.431	-4.231.116
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-1.072.015	-4.231.116
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-50.416	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-30.120.047	-105.083.049
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	6	-90.253.201	132.961.171
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	6	0	166.886.020
Kredilerden Nakit Girişleri		0	166.886.020
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-33.924.849
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	0	-33.924.849
Ödenen Faiz	6	-90.253.201	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-65.046.050	22.906.320
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		3.788	9.192

NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-65.042.262	22.915.512
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	110.765.768	123.474.721
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-5.909.865	-35.624.465
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	39.813.641	110.765.768

Önceki Dönem
01.01.2024 - 31.12.2024

Özkaynaklar Değişim Tablosu						
Özkaynaklar Değişim Tablosu						
Dönem Başı Bakıyeller		650.000.000	6.458.692.841	15.332.434	270.271	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler						
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler						
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler						
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler						
Diğer Düzeltilmeler						
Düzeltilmelere Sonrakı Tutar						
Transferler						
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-379.347	1.231.667	
Dönem Karı (Zararı)						
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						
Sermaye Artırımı						
Sermaye Azalması						
Sermaye Avansı						
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi						
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi						
Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları						
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 Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın Yürürlüğünün veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar						
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın Yürürlüğünün veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar						
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın Yürürlüğünün veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar						
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikleri Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın Yürürlüğünün veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanana Kesin Taahhüdün Başlangıcı Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar						
Diğer Değişikliklerin Nedeni ile Artış (Azalış)						
Dönem Sonu Bakıyeller	16	650.000.000	6.458.692.841	15.332.434	-109.076	1.231.667

Önceki Dönem
01.01.2024 - 31.12.2024

Özkaynaklar Değişim Tablosu						
Özkaynaklar Değişim Tablosu						
Dönem Başı Bakıyeller		650.000.000	6.458.692.841	15.332.434	-109.076	1.231.667
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler						
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler						
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler						
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler						
Diğer Düzeltilmeler						
Düzeltilmelere Sonrakı Tutar						
Transferler						
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-242.451	251.566	
Dönem Karı (Zararı)						
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						
Sermaye Artırımı						
Sermaye Azalması						
Sermaye Avansı						
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi						
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi						

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harıç 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 Çıkılması														
	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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmelerinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakımları	16	650.000.000	6.458.692.841	15.332.434	-351.527	1.483.233			3.437.440	-940.373.680	15.618.196	6.203.838.937		6.203.838.937