



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Yıla Ait Finansal Tablolar



**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

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

İş GYO'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu 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 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 ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etığe 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	
Şirket'in ilişkide yer alan finansal tablolarına ait 8 numaralı 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 ilişikteki 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	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,

oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların doluluk oranları, kira gelirleri gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri 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.	Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve ilişikteki finansal tablolarda yer alan tutarların değerleme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.
---	---

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 aşacağının 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 10 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Talar Gül, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 10 Şubat 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	5		237.717.257	445.182.577
Ticari Alacaklar	8		99.225.319	109.490.136
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	27		25.289.807	16.001.938
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			73.935.512	93.488.198
Diğer Alacaklar	9		11.530.566	15.781.147
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar			11.530.566	15.781.147
Stoklar	11		2.532.445.734	3.055.890.043
Peşin Ödenmiş Giderler	16		657.217.249	388.492.360
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	27		431.901.609	166.635.718
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			225.315.640	221.856.642
Diğer Dönen Varlıklar	16		19.084.937	23.248.821
ARA TOPLAM			3.557.221.062	4.038.085.084
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			3.557.221.062	4.038.085.084
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	6		2.158.803.355	2.500.268.936
Ticari Alacaklar	8		0	37.450.104
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			0	37.450.104
Stoklar	11		7.627.079.279	6.951.616.061
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	3		55.860.872	48.395.215
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10		44.056.930.000	48.144.406.511
Maddi Duran Varlıklar	12		509.044.293	496.390.405
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13		16.886.055	16.356.138
Peşin Ödenmiş Giderler	16		210.945.451	148.178.137
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			210.945.451	148.178.137
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			54.635.549.305	58.343.061.507
TOPLAM VARLIKLAR			58.192.770.367	62.381.146.591
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7		1.011.695.200	2.399.196.664
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	27		107.011.091	162.380.114
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			904.684.109	2.236.816.550
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	7		0	2.888.613.086
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	27		0	173.164.023
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			0	2.715.449.063
Ticari Borçlar	8		125.308.474	187.886.611
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	27		76.372.261	114.597.105
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar			48.936.213	73.289.506
Diğer Borçlar	9		43.079.412	39.666.287
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			43.079.412	39.666.287
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülükler	17		924.551.511	835.109.326
Mal ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülükleri			924.551.511	835.109.326
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16		5.812.080	4.146.788
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	27		722.597	859.885
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			5.089.483	3.286.903
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	25		7.651.513	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			16.286.618	65.588.356
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15		7.591.614	5.894.596
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		8.695.004	59.693.760
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16		17.987.386	40.026.448
ARA TOPLAM			2.152.372.194	6.460.233.566

TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.152.372.194	6.460.233.566
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	0	317.861.103
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	317.861.103
Uzun Vadeli Karşılıklar		18.173.562	15.728.965
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	18.173.562	15.728.965
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	25	5.772.051.700	4.395.269.095
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.790.225.262	4.728.859.163
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.942.597.456	11.189.092.729
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		50.250.172.911	51.192.053.862
Ödenmiş Sermaye	18	958.750.000	958.750.000
Sermaye Düzeltme Farkları	18	26.981.861.046	26.981.861.046
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	18	12.770.308	12.770.308
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		161.555.412	145.116.617
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		179.757.057	163.845.916
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-18.201.645	-18.729.299
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	18	1.125.290.228	1.125.290.228
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	18	21.968.265.663	20.800.667.235
Net Dönem Karı veya Zararı		-958.319.746	1.167.598.428
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		50.250.172.911	51.192.053.862
TOPLAM KAYNAKLAR		58.192.770.367	62.381.146.591

Kar veya Zarar ve 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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	19	3.126.656.954	5.298.337.127
Satışların Maliyeti	19	-1.489.582.374	-3.499.825.681
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.637.074.580	1.798.511.446
BRÜT KAR (ZARAR)		1.637.074.580	1.798.511.446
Genel Yönetim Giderleri	20	-368.229.492	-321.685.468
Pazarlama Giderleri	20	-72.321.356	-90.445.264
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	1.350.132.514	4.339.809.248
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-1.325.216.773	-527.571.249
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.221.439.473	5.198.618.713
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	22	590.464.012	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	3	24.158.571	10.046.768
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.836.062.056	5.208.665.481
Finansman Gelirleri	23	663.184.197	281.148.292
Finansman Giderleri	23	-1.260.218.177	-3.541.992.202
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	-635.650.152	2.512.611.627
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		603.377.924	4.460.433.198
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	25	-1.561.697.670	-3.292.834.770
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-200.606.712	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-1.361.090.958	-3.292.834.770
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-958.319.746	1.167.598.428
DÖNEM KARI (ZARARI)		-958.319.746	1.167.598.428
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-958.319.746	1.167.598.428
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	26	-0,01000000	0,01220000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		16.438.795	-34.803.573
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	12	31.376.651	37.733.367
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		753.791	1.691.138
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-15.691.647	-74.228.078
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-15.465.510	-73.720.737
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-226.137	-507.341
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		16.438.795	-34.803.573
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-941.880.951	1.132.794.855
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-941.880.951	1.132.794.855

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			-904.156.126	1.211.487.279
Dönem Karı (Zararı)			-958.319.746	1.167.598.428
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			577.212.410	-322.765.529
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13		28.822.952	27.481.443
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			458.481.653	72.986.512
Alacaklarda Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8		-186.863	946.825
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	11		458.668.516	72.039.687
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			9.340.454	9.759.312
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			9.340.454	9.759.312
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			655.833.863	3.328.824.548
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	5,23		-595.247.783	-195.932.699
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	23		1.251.081.646	3.524.757.247
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-1.457.808	-9.892.124
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-1.514.416.735	-3.999.449.158
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10		-1.331.030.449	-4.226.999.497
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	22		-183.386.286	227.550.339
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler			-24.158.571	-10.046.768
İştiraklerin Dağıtılmamış Karları İle İlgili Düzeltmeler	3		-24.158.571	-10.046.768
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			1.561.697.670	4.321.041.017
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler			0	-1.028.206.246
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			435.035.120	-101.854.381
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	21		435.035.120	-101.854.381
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			-1.031.966.188	-2.933.409.684
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-924.288.527	106.224.897
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			50.571.989	303.535.214
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-9.287.869	-4.051.612
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			59.859.858	307.586.826
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			4.250.581	17.950.056
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			4.250.581	17.950.056
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-610.687.425	670.473.898
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-331.492.203	55.521.768
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-62.578.137	-268.623.142
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-38.224.844	46.283.665
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-24.353.293	-314.906.807
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler			89.442.185	-785.516.842
Mal Ve Hizmet Satışlarından Doğan Sözleşme Yükümlülüklerindeki Artış (Azalış)			89.442.185	-785.516.842
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			3.413.125	-38.190.605
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			3.413.125	-38.190.605
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			1.665.292	1.467.574
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-68.873.934	149.606.976
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			4.163.884	166.599.614
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			-73.037.818	-16.992.638
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-1.305.395.863	951.057.796
Alınan Faiz	5,23		595.562.044	270.813.353

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-1.367.108	-10.383.870
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-192.955.199	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		5.509.240.115	2.357.046.566
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.843.793	1.781.905
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.843.793	1.781.905
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-12.473.899	-5.945.427
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.636.007	-1.236.058
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-2.837.892	-4.709.369
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.545.216.688	3.790.683.437
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10	-3.561.744.849	-1.417.414.819
Alınan Temettüler		602.010.527	7.575.314
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-495.604.529	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		429.992.384	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	-19.633.844
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-4.839.701.253	-4.331.063.066
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	2.496.434.820	5.408.687.443
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-5.854.117.666	-6.295.494.688
Ödenen Faiz	7	-1.482.018.407	-3.444.255.821
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-234.617.264	-762.529.221
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		1.457.808	9.892.124
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-233.159.456	-752.637.097
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	444.613.010	1.131.525.692
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		26.008.397	65.724.415
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	237.461.951	444.613.010

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Özkaynaklar

Dipnot Referansı

Ödenmiş Sermaye

Sermaye Düzeltme Farkları

Pay İhraç Primi/eri / İskontoları

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları

Diğer Kazanç / Kayıplar

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Risiken Koruma Kazanç / Kayıpları

Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Birlikmiş Karlar

Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net Dönem Karı Zararı

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	199.833.286	-19.913.096			1.072.263.526	15.964.409.132	5.917.491.051	51.087.465.253		51.087.465.253
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									53.026.702	5.864.464.349	-5.917.491.051	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-35.987.370	1.183.797					1.167.598.428	1.132.794.855		1.132.794.855
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Kar Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Mevdana Gelen Artış (Azalış)														
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Mevdana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Kar Payı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
Kontrol Gücü Olmayan Kar Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Kar Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) 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 Nedeniyle Artış (Azalış)										-1.028.206.246		-1.028.206.246		-1.028.206.246
Dönem Sonu Baklıyolar	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	163.845.916	-18.729.299			1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862		51.192.053.862

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	163.845.916	-18.729.299			1.125.290.228	20.800.667.235	1.167.598.428	51.192.053.862		51.192.053.862
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										1.167.598.428	-1.167.598.428	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					15.911.141	527.654					-958.319.746	-941.880.951		-941.880.951
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	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														
	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)														
	Dönem Sonu Bakıyalar	18	958.750.000	26.981.861.046	12.770.308	179.757.057	-18.201.645			1.125.290.228	21.968.265.663	-958.319.746	50.250.172.911		50.250.172.911