



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

31.12.2025 Finansal Rapor



**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

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

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Akmerkez 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 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 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 değerleme çalışmaları (Dipnotlar 2.4 ve 6)	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleşirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %92'sini oluşturmakta olup toplam değeri 10.803.402.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı" ve "gelir indirgeme 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, metrekare başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerleme uzmanları yardımıyla belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışmalar, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir	Denetim çalışmalarımızda yatırım amaçlı gayrimenkuller için yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanı yardımıyla hazırlanan değerleme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı anlaşılmıştır. - Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme uzmanının ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporunda 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. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir. - Tarafımızca denetimimize destek amaçlı SPK gayrimenkul değerleme akreditasyonu ve lisansına sahip bir bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşu uzman olarak atanmıştır. Denetçi uzmanı desteğiyle aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

kısmını oluşturma, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	o Şirket'in değerlendirme uzmanı tarafından hazırlanan değerlendirme raporunun, uygulanan değerlendirme yöntemlerinin ve kullanılan varsayımların uygunluğu değerlendirilmiştir. o Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. o Değerleme raporunda kullanılan ve gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerden kira gelirleri, kira sözleşmelerinin süresi, doluluk oranları ve giderler gibi girdilerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. o Değerleme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların, enflasyon, reel iskonto oranı gibi takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Değerleme raporlarında tespit edilen gerçeğe uygun değerler ile finansal tablolarda taşınan değerlerin mutabakatı yapılmıştır. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespitine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.
--	--

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
İmar incelemesi kapsamında Şirket aleyhine tahsis edilen idari para cezalarına ilişkin devam eden hukuki süreçlerle ilgili açıklamalar (Dipnot 8)	
Şirket'in faaliyetlerinde kullandığı gayrimenkuller ile ilgili T.C Beşiktaş Belediye Başkanlığı tarafından yapılan imar incelemesi kapsamında 24 Kasım 2025 tarihli tutanak ile detayları Dipnot 8'de açıklandığı üzere, Şirket'e toplam 3,5 milyar TL tutarında idari para cezası düzenlenmiştir. Söz konusu ceza ile alakalı, TFRS'nin ilgili hükümleri uyarınca karşılık ayrılıp ayrılmamasının belirlenmesine ilişkin önemli yönetim yargıları mevcuttur. Dipnot 8'de sunulan bu hukuki yargılar neticesinde 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda bir karşılık ayrılmamıştır.	Devam etmekte olan hukuki süreçlere ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - Şirket yönetimiyle, Şirket aleyhine tahsis edilen idari para cezasına bağlı olarak devam eden hukuki süreçleri değerlendirmek için toplantılar yapılmıştır. - Devam eden hukuki süreçlere istinaden karşılık ayrılmamasına ilişkin Şirket yönetimi ve hukuk danışmanlarından görüş alınmıştır.

Denetim çalışmalarımızda bu konuya aşağıdaki nedenlerden dolayı odaklanmış ve söz konusu konuyu kilit denetim konusu olarak belirlemiş bulunuyoruz:

- Şirket yönetiminin yaptığı değerlendirme neticesinde söz konusu hukuki süreçlerin, Şirket'in beklentilerine karşın aleyhine sonuçlanması durumunda , 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarında önemli bir etki yaratabilme ihtimali mevcuttur.

- Söz konusu incelemenin çıktılarının değerlendirilmesi, hukuki inceleme ve önemli yönetim yargısı yapılmasını gerektirmektedir. Şirket yönetimi bu hususları hukuk danışmanlarından destek alarak değerlendirmiştir.

- Bu hususlara ilişkin hukuk danışmanlarımız denetim sürecine dahil olmuştur.

- Şirket yönetimi ve hukuk danışmanlarının görüşleri kendi hukuk danışmanlarımız yardımıyla müteakip dönem olaylar da gözetilerek değerlendirilmiştir.

- Finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların ilgili muhasebe standartlarına uygunluğu ve yeterliliği 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 şüphecililiğimizi 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 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 27 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Selma Canbul Çorum, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 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	4	634.421.751	667.367.095
Finansal Yatırımlar		121.979.145	126.701.385
İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	25	121.979.145	126.701.385
Ticari Alacaklar		93.559.496	55.239.371
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,21	40.389.167	12.649.874
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	53.170.329	42.589.497
Diğer Alacaklar		1.901.697	28.304
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5	1.901.697	28.304
Peşin Ödenmiş Giderler	10	47.545.826	3.810.544
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	19	0	15.050.852
Diğer Dönen Varlıklar	10	5.878.023	3.192.815
ARA TOPLAM		905.285.938	871.390.366
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		905.285.938	871.390.366
DURAN VARLIKLAR			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	10.803.402.000	10.456.215.845
Maddi Duran Varlıklar	7	169.756	410.965
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	5.381.568	0
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	823.079	1.091.865
Peşin Ödenmiş Giderler	10	54.780.416	4.363.077
Diğer Duran Varlıklar	10	4.251.208	1.232.497
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		10.868.808.027	10.463.314.249
TOPLAM VARLIKLAR		11.774.093.965	11.334.704.615
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.521.755	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.521.755	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11	1.521.755	0
Ticari Borçlar		19.182.992	4.371.942
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,21	15.437.040	3.128.592
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	3.745.952	1.243.350
Diğer Borçlar		20.582.282	17.774.965
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	20.582.282	17.774.965
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	1.381.605	1.897.498
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	19	156.034.968	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		3.983.037	3.056.653
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	9	3.883.037	2.876.426
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	8	100.000	180.227
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	6.995.957	8.432.547
ARA TOPLAM		209.682.596	35.533.605
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		209.682.596	35.533.605
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.761.891	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.761.891	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11	3.761.891	0
Diğer Borçlar		6.647.824	2.222.350
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	5	6.647.824	2.222.350
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.535.511	7.442.586
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	9	8.535.511	7.442.586
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	19	1.955.667.520	1.706.067.475
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.974.612.746	1.715.732.411
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.184.295.342	1.751.266.016
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		9.589.798.623	9.583.438.599
Ödenmiş Sermaye	12	37.264.000	37.264.000

Sermaye Düzeltme Farkları	12	1.683.845.162	1.683.845.162
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-11.683.012	-10.895.401
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.683.012	-10.895.401
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-11.683.012	-10.895.401
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.443.910.231	1.485.611.846
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	12	5.772.809.563	5.701.207.524
Net Dönem Karı veya Zararı	20	663.652.679	686.405.468
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		9.589.798.623	9.583.438.599
TOPLAM KAYNAKLAR		11.774.093.965	11.334.704.615

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	13	1.101.619.742	1.025.539.106
Satışların Maliyeti	13	-274.063.466	-245.763.497
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)	13	827.556.276	779.775.609
BRÜT KAR (ZARAR)	13	827.556.276	779.775.609
Genel Yönetim Giderleri	14	-113.671.785	-77.504.493
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	3.065.488	4.371.669
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-22.807.159	-9.140.641
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		694.142.820	697.502.144
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	309.235.986	276.441.103
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.003.378.806	973.943.247
Finansman Gelirleri	18	286.241.929	265.726.102
Finansman Giderleri	18	-2.985.344	-2.350.845
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	-157.630.910	-205.709.530
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.129.004.481	1.031.608.974
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-465.351.802	-345.203.506
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	19	-215.751.757	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	19	-249.600.045	-345.203.506
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)	20	663.652.679	686.405.468
DÖNEM KARI (ZARARI)	20	663.652.679	686.405.468
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		663.652.679	686.405.468
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	20	17,81000000	18,42000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)	20	17,81000000	18,42000000
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-787.611	-657.053
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	9	-787.611	-657.053
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-787.611	-657.053
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		662.865.068	685.748.415
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		662.865.068	685.748.415

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		552.923.054	647.326.170
Dönem Karı (Zararı)		663.652.679	686.405.468
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		28.653.914	-7.593.864
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	7,11,15	1.353.649	426.210
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		9.719.099	4.502.341
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	9	5.052.949	4.556.007
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		4.666.150	-53.666
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18	-261.656.566	-240.715.363
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-309.235.986	-276.441.103
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	6	-309.235.986	-276.441.103
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	19	465.351.802	345.203.506
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		-5.703.917	-238.765
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		128.825.833	159.669.310
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-98.386.394	-30.507.752
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	25	4.722.240	19.057.611
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-43.113.235	-12.644.459
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	-27.739.293	-12.316.926
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	-15.373.942	-327.533
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.873.393	31.782
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	5	-1.873.393	31.782
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		14.811.050	-16.504.495
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	12.308.448	-15.695.803
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	2.502.602	-808.692
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-72.933.056	-20.448.191
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-84.601.342	-15.209.003
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		11.668.286	-5.239.188
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		593.920.199	648.303.852
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	9	-1.455.993	-977.682
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-39.541.152	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		224.285.230	188.960.286
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	7	162.755	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-81.393
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6	-37.950.169	-50.785.280
Alınan Faiz		262.072.644	239.826.959
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-658.154.711	-475.543.203
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-1.649.667	0
Ödenen Temettüler		-656.505.044	-475.543.203
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		119.053.573	360.743.253
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		119.053.573	360.743.253
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	666.478.691	468.996.283
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-151.780.063	-163.260.845
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	633.752.201	666.478.691

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları								-96.347.340		-96.347.340		-96.347.340
	Kar Payları							-41.701.615	-518.456.089		-560.157.704		-560.157.704
	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 Çıkartılması												
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış												
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar												
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)												
	Dönem Sonu Bakiyeler	12	37.264.000	1.683.845.162	-11.683.012			1.443.910.231	5.772.809.563	663.652.679	9.589.796.623		9.589.796.623