



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

01.01.2025 - 31.12.2025 Dönemi Bireysel Finansal Raporlar ve Dipnotlar



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Kızılbük Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel özkaynaklar değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere bireysel finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki bireysel finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") 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 ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle 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.

Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, TMS 27 uyarınca, bağlı ortaklığı olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar hakkında 11 Mart 2026 tarihli olumlu denetim görüşü düzenlenmiştir. İlişikteki bireysel finansal tablolar ise, Şirket'in, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, bireysel finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Kilit Denetim Konuları

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

Enflasyon Muhasebesinin Uygulanması

Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Bireysel finansal tablo dipnotlarından 2.1.c numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli bireysel finansal tablolar ve önceki dönemlere ait bireysel finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı bireysel finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.	Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır ; - Bireysel finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır, - Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir , - TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen bireysel finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış bireysel finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği tarafımızca değerlendirilmiştir.

Kilit Denetim Konusu

Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları

Dipnot 2 ve 11'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının

%79,64'ini oluşturmakta olup toplam değeri 28.256.158.744TL'dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerlendirme raporlarının nihai uygunluğuna Arazi Geliştirme Müdürü karar vermektedir. Söz konusu değerler finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Uygulanan prosedürler:

Kontrollerin değerlendirilmesi

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket'in üst yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.

Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:

Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.

Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:

Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.

Şirket'in portföyündeki gayrimenkulün tamamının değerleri gelir yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir.

Finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:

Dipnot 2 ve 11'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksperti raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Şirket yönetimi; bireysel finansal tabloların TMS' 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.

Bireysel 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.

Bağımsız Denetçinin Bireysel 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 meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel 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, sahtekârlık, 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 esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, 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.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil 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 dâhil 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, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait bireysel 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.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket'e bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ali ORDULU'dur.

ARSEN BAĞIMSIZ DENETİM HİZMETLERİ A.Ş.

An Independent Member of SFAI GLOBAL

Ali ORDULU

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 11 Mart 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	7.189.443	5.286.962
Finansal Yatırımlar		33.470	0
Ticari Alacaklar	6, 32	988.690.897	2.079.099.004
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 32	909.161.478	1.936.518.236
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	79.529.419	142.580.768
Diğer Alacaklar	7, 32	22.449	31.385
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 32	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	22.449	31.385
Stoklar	9	3.596.408.107	1.813.725.535
Peşin Ödenmiş Giderler	17, 32	812.361.445	1.418.125.754
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17, 32	111.201.512	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	701.159.933	1.418.125.754
Diğer Dönen Varlıklar	18	917.905.328	577.487.551
ARA TOPLAM		6.322.611.139	5.893.756.191
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.322.611.139	5.893.756.191
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	8	631.014.030	607.524.877
Diğer Alacaklar	7, 32	152.621	199.769
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	152.621	199.769
Stoklar	9	229.976.017	198.192.544
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	28.256.158.744	23.804.612.284
Maddi Duran Varlıklar	12	17.646.321	10.920.066
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	12.337.315	16.690.287
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	5.695.151	1.329.739
Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.444.713	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	1.444.713	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		29.154.424.912	24.639.469.566
TOPLAM VARLIKLAR		35.477.036.051	30.533.225.757
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	742.164.151	0
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	5,32	742.164.151	0
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5, 32	1.474.962.203	1.018.654.640
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5, 32	140.875.004	87.286.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.334.087.199	931.368.596
Ticari Borçlar	6, 32	740.579.189	728.544.516
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 32	65.317.000	133.284.214
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	675.262.189	595.260.302
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	7.644.205	5.671.229
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20, 32	51.695.845	14.119.971
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20, 32	31.924.767	213.156
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	19.771.078	13.906.815
Kısa Vadeli Karşılıklar	15, 14	19.144.950	7.034.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	4.479.636	6.753.192
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	14.665.314	281.039
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	146.303.550	89.147.085
ARA TOPLAM		3.182.494.093	1.863.171.672
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.182.494.093	1.863.171.672
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			

Uzun Vadeli Borçlanmalar	5, 32	1.517.958.386	602.614.362
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5, 32	8.134.782	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	1.509.823.604	602.614.362
Ticari Borçlar	7, 32	28.344.504	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 32	28.344.504	0
Diğer Borçlar	7, 32	167.307.577	158.924.790
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	167.307.577	158.924.790
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20, 32	604.740.430	90.653.272
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20, 32	598.995.566	84.908.408
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	20	5.744.864	5.744.864
Uzun Vadeli Karşılıklar	15	3.219.749	2.764.538
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	3.219.749	2.764.538
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	7.210.893.371	5.988.896.692
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.532.464.017	6.843.853.654
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		12.714.958.110	8.707.025.326
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	22.762.077.941	21.826.200.431
Ödenmiş Sermaye		1.200.000.000	300.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.718.122.660	1.521.466.223
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-999.220	-489.046
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-999.220	-489.046
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-999.220	-489.046
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		283.964.586	145.986.371
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		18.624.602.231	10.332.194.736
Net Dönem Karı veya Zararı		936.387.684	9.527.042.147
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		22.762.077.941	21.826.200.431
TOPLAM KAYNAKLAR		35.477.036.051	30.533.225.757

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	22	1.817.473.803	8.996.007.829
Satışların Maliyeti	22	-393.088.578	-4.763.895.486
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.424.385.225	4.232.112.343
BRÜT KAR (ZARAR)		1.424.385.225	4.232.112.343
Genel Yönetim Giderleri	23	-116.902.236	-139.546.930
Pazarlama Giderleri	23	-148.709.275	-269.165.127
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	154.934.221	124.946.747
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	26	-55.743.877	-30.928.705
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	2.634.628.432	7.814.661.598
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.892.592.490	11.732.079.926
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		0	65.445
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.892.592.490	11.732.145.371
Finansman Gelirleri	28	118.213.482	50.880.215
Finansman Giderleri	29	-1.660.434.744	-310.204.522
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	36	-191.768.219	1.197.850.648
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.158.603.009	12.670.671.712
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.222.215.325	-3.143.629.565
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	30	-1.222.215.325	-3.143.629.565
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		936.387.684	9.527.042.147
DÖNEM KARI (ZARARI)		936.387.684	9.527.042.147
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		936.387.684	9.527.042.147
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	31	0,78032000	7,93920000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-510.174	-44.358
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-510.174	-44.358
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-510.174	-44.358
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		935.877.510	9.526.997.789
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		935.877.510	9.526.997.789

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		1.057.004.270	-169.678.498
Dönem Karı (Zararı)		936.387.684	9.527.042.147
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-109.608.126	-4.362.514.697
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		26.985.622	14.894.940
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		13.686.741	-1.162.189
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-763.863	-1.162.189
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		14.450.604	0
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.310.288.358	259.324.308
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-2.634.628.432	-7.814.661.598
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-2.634.628.432	-7.814.661.598
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		1.222.215.325	3.143.629.565
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-48.155.740	35.460.277
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		231.279.194	-5.334.205.948
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	1.090.408.107	-1.885.728.983
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-1.814.466.045	4.297.209.815
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	17	604.319.596	154.853.812
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	63.868.330	230.275.302
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	20	551.663.032	-8.448.884.269
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-264.513.826	318.068.375
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.058.058.752	-169.678.498
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-1.054.482	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.857.381.376	-1.193.492.944
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları		-23.489.153	-40.810.577
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-16.940.725	-3.426.636
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-1.816.918.028	-1.149.255.731
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-33.470	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		803.527.380	1.228.815.506
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.843.984.676	1.515.422.212
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-4.730.168.938	-27.282.398
Ödenen Faiz		-1.310.288.358	-259.324.308
ENFLASYON ETKİSİ		-1.247.793	-61.971.803
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.902.481	-196.327.739
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.902.481	-196.327.739
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		5.286.962	201.614.701
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		7.189.443	5.286.962

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

[illegible]

[illegible]