



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor 31.12.2025 Bireysel



**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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel Kurulu'na

Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

Görüş

Sinpaş 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, 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
	Uygulanan prosedürler:

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme 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 % 43'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 27.215.616.001 TL'dir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Yatırımcı İlişkileri Müdürü, Proje Direktörü ve Bütçe Yönetmeni tarafından kontrol edilmekte ve değerleme 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.

Kontrollerin değerlendirilmesi

Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerleme 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 değerleme raporunu, uygulanan değerleme 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 değerleme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu ve dipnot açıklamalarının TMS açısından yeterli olup olmadığını inceledik.

Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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 şüphecililiğimizi 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	75.519.205	126.812.338
Finansal Yatırımlar	6	64.529.090	0
Ticari Alacaklar		783.830.264	1.493.279.182
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7	95.362.901	47.174.909
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		688.467.363	1.446.104.273
Diğer Alacaklar		747.770.518	7.123.309
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8	742.164.151	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		5.606.367	7.123.309
Stoklar	9	8.270.070.215	7.869.165.653
Peşin Ödenmiş Giderler		1.084.248.870	869.120.357
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17,34	32.710.825	23.678.028
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.051.538.045	845.442.329
Diğer Dönen Varlıklar	18	387.675.498	379.630.084
ARA TOPLAM		11.413.643.660	10.745.130.923
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		11.413.643.660	10.745.130.923
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	19	9.488.305.986	9.488.305.986
Ticari Alacaklar		446.728.843	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7	446.728.843	0
Diğer Alacaklar		3.243.762	4.332.560
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.243.762	4.332.560
Stoklar	9	14.999.734.039	12.967.617.834
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar	10	255.303.312	132.860.380
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	27.215.616.001	26.747.171.486
Maddi Duran Varlıklar	12	49.434.057	56.244.824
Kullanım Hakkı Varlıkları	13	66.865.144	39.872.698
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	4.405.592	6.211.954
Peşin Ödenmiş Giderler		51.302	0
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	17	51.302	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		52.529.688.038	49.442.617.722
TOPLAM VARLIKLAR		63.943.331.698	60.187.748.645
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	5	1.452.604.778	950.080.548
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		83.597.090	121.272.661
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.369.007.688	828.807.887
Ticari Borçlar	7,34	1.830.991.013	759.482.957
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	34	38.695.331	3.481.110
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		1.792.295.682	756.001.847
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	25.982.639	21.122.292
Diğer Borçlar		9.606.366	20.288.103
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	7.431.599
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		9.606.366	12.856.504
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	21	1.023.477.388	747.927.811
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		3.665.997	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.019.811.391	747.927.811
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	25.214.287	29.300.560
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		23.840.784	25.180.785
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		1.373.503	4.119.775
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	16	25.876.703	25.512.762

ARA TOPLAM		4.393.753.174	2.553.715.033
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.393.753.174	2.553.715.033
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.294.097.318	4.744.862.044
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		662.607.650	429.617.205
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		3.631.489.668	4.315.244.839
Diğer Borçlar		173.959.275	138.677.241
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	8	173.959.275	138.677.241
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.765.774.008	2.313.473.081
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		1.443.456.090	1.271.818.043
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		322.317.918	1.041.655.038
Uzun Vadeli Karşılıklar		19.655.684	19.642.193
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	19.655.684	19.642.193
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	32	6.113.799.796	3.352.391.378
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.367.286.081	10.569.045.937
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.761.039.255	13.122.760.970
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		47.182.292.443	47.064.987.675
Ödenmiş Sermaye		4.000.000.000	4.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		17.405.226.421	17.405.226.421
Geri Alınmış Paylar (-)		-10.538.937	-10.538.937
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.211.394.462	3.211.394.462
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-15.132.276	-16.058.067
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-15.132.276	-16.058.067
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-15.132.276	-16.058.067
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.810.715.022	1.810.715.022
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		20.664.248.774	20.022.259.695
Net Dönem Karı veya Zararı		116.378.977	641.989.079
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		47.182.292.443	47.064.987.675
TOPLAM KAYNAKLAR		63.943.331.698	60.187.748.645

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	23	3.485.535.227	4.479.072.677
Satışların Maliyeti	23	-2.484.959.841	-3.203.662.306
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.000.575.386	1.275.410.371
BRÜT KAR (ZARAR)		1.000.575.386	1.275.410.371
Genel Yönetim Giderleri	24	-506.232.243	-477.315.260
Pazarlama Giderleri	24	-206.701.767	-297.655.203
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	26	251.552.166	486.521.605
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	27	-108.919.181	-82.359.983
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	11	1.250.898.518	-888.869.782
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.681.172.879	15.731.748
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	25.479.027	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Karlarından (Zararlarından) Paylar	28	141.063.839	95.539.732
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.847.715.745	111.271.480
Finansman Gelirleri	29	16.914.206	11.962.902
Finansman Giderleri	30	-1.301.067.447	-1.813.824.659
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	39	2.313.828.124	4.033.748.738
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		2.877.390.628	2.343.158.461
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-2.761.011.651	-1.701.169.382
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	32	-2.761.011.651	-1.701.169.382
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		116.378.977	641.989.079
DÖNEM KARI (ZARARI)		116.378.977	641.989.079
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		116.378.977	641.989.079
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)	33	0,02910000	0,16050000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		925.791	-3.076.153
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		925.791	-3.076.153
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		925.791	-3.076.153
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		117.304.768	638.912.926
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		117.304.768	638.912.926

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		-920.825.759	2.426.605.600
Dönem Karı (Zararı)		116.378.977	641.989.079
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.338.102.262	7.871.823.017
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		39.565.054	25.823.011
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-5.860.223	2.700.379
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-4.086.273	4.669.174
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-1.773.950	-1.968.795
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		617.578.846	1.813.824.659
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.251.676.894	888.869.782
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-1.250.898.518	888.869.782
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-778.376	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımların Dağıtılmamış Karları ile İlgili Düzeltmeler		-141.063.839	-95.539.732
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		2.761.011.651	1.701.169.381
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-681.452.333	3.534.975.537
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-2.372.512.248	-6.084.648.386
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-63.750.714	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		262.720.075	-889.690.511
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-2.433.020.767	-2.910.079.513
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		-215.179.815	63.808.242
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.071.508.056	577.155.198
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		-272.149.496	-3.599.445.110
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-722.639.587	673.603.308
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-918.031.009	2.429.163.710
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-2.794.750	-2.558.110
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		759.247.091	-90.888.820
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri		25.459.393	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	39.909
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.441.363	-9.578.511
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		798.932.491	-81.350.218
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-55.703.430	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		140.214.931	-2.544.705.062
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		6.779.167.473	694.364.333
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-6.021.373.696	-1.425.244.736
Ödenen Faiz		-617.578.846	-1.813.824.659
ENFLASYON ETKİSİ		-29.929.396	-149.024.189
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-51.293.133	-358.012.471
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-51.293.133	-358.012.471
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		126.812.338	484.824.809
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		75.519.205	126.812.338

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Vedeğerler	Birlikmiş Karlar			
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
											Tanınılanılmış Fayda Planları/Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	

Önceki Dönem
01.01.2024 - 31.12.2024

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	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)														
	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 Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe 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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		4.000.000.000	17.405.226.421	-10.538.937	3.211.394.462	-15.132.276			1.810.715.022	20.664.248.774	116.378.977	47.182.292.443	0	47.182.292.443