



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Ziraat GYO-Konsolide Finansal Tablo ve Dipnotları-Aralık 2025



**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

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide 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 Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların konsolide 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 konsolide 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 konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide 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	Uygulanan denetim prosedürleri:
Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir.	Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperleri tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Grup yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam varlıklarının %86' sini oluşturmakta olup toplam değeri 82.473.156.504 TL'dir.	Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerleme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Grup yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.	Değerleme raporlarında yer alan değerleme metodlarının ve kullanılan karşılaştırılabilir emsallerin uygunluğu değerlendirilmiştir,
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin tespitinde "pazar yaklaşımı", "maliyet yaklaşımı" ve "gelir yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.	Değerleme raporlarında yer alan gelir modelleri ile ilgili olarak nakit girişleri ve nakit çıkışlarına ilişkin tahminlerin tutarlılığı, Grup'un gelecek yıllara ilişkin bütçe projeksiyonları ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca, bir önceki yıla ait olan tahminler gerçekleşen sonuçlar ile karşılaştırılarak geriye dönük olarak kontrol edilmiştir,
Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli muhakeme ve varsayımlar; kapitalizasyon oranı, iskonto oranı, kiralanabilir alanların	Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerleme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir,

doluluk oranları, kira gelirleri, metrekaşe başına emsal satış fiyatları gibi faktörlerden doğrudan etkilenebilmektedir.	Grup'un atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirme raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir,
Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri mesleki yeterliliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir.	Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir,
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve konsolide finansal tablolarda yer alan tutarların değerlendirme raporları ile tutarlı olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide 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.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide 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 konsolide 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:

Konsolide 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.

Grup'un 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 Grup'un 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, konsolide 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 Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

Konsolide 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.

Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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 konsolide 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 16 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Didem Demer Kaya, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 16 Şubat 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		637.421.787	1.417.211.310
Ticari Alacaklar	5		107.918.629	363.217.664
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3,5		7.811.077	4.236.184
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		100.107.552	358.981.480
Diğer Alacaklar	5		143.972	2.374.472
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5		143.972	2.374.472
Stoklar	10		1.775.541.199	856.960.824
Peşin Ödenmiş Giderler	11		71.385.455	36.254.358
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11		71.385.455	36.254.358
Diğer Dönen Varlıklar	11		55.380.812	29.687.044
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11		55.380.812	29.687.044
ARA TOPLAM			2.647.791.854	2.705.705.672
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.647.791.854	2.705.705.672
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar	5		0	40.714
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	5		0	40.714
Stoklar	10		6.570.178.145	5.408.207.858
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6		82.473.156.504	72.449.212.141
Maddi Duran Varlıklar	7		568.707.668	490.723.605
Kullanım Hakkı Varlıkları	7		0	12.197.877
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7		550.256	2.639.168
Peşin Ödenmiş Giderler	11		3.110.278.578	1.643.861.330
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11		3.110.278.578	1.643.861.330
Diğer Duran Varlıklar	11		702.686.876	584.715.905
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	11		702.686.876	584.715.905
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			93.425.558.027	80.591.598.598
TOPLAM VARLIKLAR			96.073.349.881	83.297.304.270
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9		58.939.195	941.617
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	3,9		58.939.195	941.617
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		2.717.172.446	3.680.634.930
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	3,9		2.717.172.446	3.677.291.288
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9		0	3.343.642
Ticari Borçlar	5		601.058.638	497.214.712
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3,5		1.096.669	2.842.078
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		599.961.969	494.372.634
Diğer Borçlar	5		2.125.226	8.154.707
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	3,5		1.368.064	7.463.009
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	5		757.162	691.698
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		171.659.148	491.469
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5		171.659.148	491.469
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	18		80.632.985	5.047
Kısa Vadeli Karşılıklar	8		2.581.691	1.346.415
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8		2.581.691	1.346.415
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11		146.649.737	69.832.917
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11		146.649.737	69.832.917
ARA TOPLAM			3.780.819.066	4.258.621.814
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			3.780.819.066	4.258.621.814
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9		5.553.037.421	2.971.316.729
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3,9		5.553.037.421	2.969.761.840

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	0	1.554.889
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	185.110.121	63.474.812
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	5	185.110.121	63.474.812
Uzun Vadeli Karşılıklar	8	2.391.632	1.834.336
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	2.391.632	1.834.336
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	4.903.206.936	3.201.719.762
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	11	2.320.970.651	704.862.232
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	11	2.320.970.651	704.862.232
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.964.716.761	6.943.207.871
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.745.535.827	11.201.829.685
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		79.327.814.054	72.095.474.585
Ödenmiş Sermaye	12	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye Düzeltme Farkları	12	35.505.602.203	35.505.602.203
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	12	2.525.071.358	2.525.071.358
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	12	199.353.386	169.126.790
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		199.353.386	169.126.790
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		199.384.804	169.055.958
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-31.418	70.832
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-111.923.482	-156.115.415
Yabancı Para Çevrim Farkları		-111.923.482	-156.115.415
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		29.014.948.588	25.132.169.752
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-54.509.439	224.046.101
Net Dönem Karı veya Zararı		7.555.651.440	4.001.953.796
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		79.327.814.054	72.095.474.585
TOPLAM KAYNAKLAR		96.073.349.881	83.297.304.270

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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	3.466.335.335	4.539.192.191
Satışların Maliyeti	13	-677.746.025	-1.615.370.726
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.788.589.310	2.923.821.465
BRÜT KAR (ZARAR)		2.788.589.310	2.923.821.465
Genel Yönetim Giderleri	14	-294.109.303	-306.928.046
Pazarlama Giderleri	14	-19.995.334	-21.090.790
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	8.916.025.822	7.476.887.206
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	15	-963.081.522	-511.908.574
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		10.427.428.973	9.560.781.261
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		10.427.428.973	9.560.781.261
Finansman Gelirleri	16	351.403.828	334.585.661
Finansman Giderleri	16	-2.385.084.120	-3.129.581.707
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	17	1.689.575.546	350.714.699
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		10.083.324.227	7.116.499.914
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	18	-2.527.672.787	-3.114.546.118
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-106.119.182	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-2.421.553.605	-3.114.546.118
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		7.555.651.440	4.001.953.796
DÖNEM KARI (ZARARI)		7.555.651.440	4.001.953.796
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		7.555.651.440	4.001.953.796
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kazanç	19	1,60980000	0,85260000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		30.226.596	31.670.919
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		39.427.500	37.471.668
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-132.925	3.700.526
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-9.067.979	-9.501.275
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-9.067.979	-9.501.275
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		44.191.933	-313.750.028
Yurtdışındaki İşletmelerin Çevrimine İlişkin Yabancı Para Çevrim Farkları		44.191.933	-313.750.028
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		74.418.529	-282.079.109
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.630.069.969	3.719.874.687
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		7.630.069.969	3.719.874.687

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		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			1.285.887.231	3.869.827.477
Dönem Karı (Zararı)			7.555.651.440	4.001.953.796
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-4.485.707.662	-1.596.941.778
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			1.560.287	13.450.380
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-33.394.315	-971.183
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-32.088.856	-1.686.472
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			-1.305.459	715.289
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16		2.003.709.914	2.838.508.672
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	16		-181.189.176	-231.519.387
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	16		2.184.899.090	3.070.028.059
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-51.779.408	182.110.072
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-8.342.547.050	-6.944.431.282
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-8.342.547.050	-6.944.431.282
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18		2.502.186.590	3.114.551.165
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			-565.443.680	-800.159.602
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.966.072.076	1.221.200.725
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			170.880.300	359.370.687
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			-4.574.689	-3.715.078
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			175.454.989	363.085.765
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			1.701.200	-1.687.650
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			1.701.200	-1.687.650
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-3.169.863.701	847.226.323
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-1.510.104.855	-1.449.761.600
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			221.193.203	72.348.881
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-1.074.641	2.228.121
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			222.267.844	70.120.760
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.104.862	7.611.801
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-4.333.576	7.389.774
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			228.714	222.027
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			307.899.880	30.229.675
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.016.326.759	1.355.862.608
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			140.563.173	691.990.347
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			1.875.763.586	663.872.261
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			1.103.871.702	3.626.212.743
Alınan Faiz			182.015.529	243.614.734
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-2.104.720.435	-2.267.072.204
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			5.581.608	1.713.875
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			783.935	-7.503.089
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			740.074.926	1.462.514.790
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-2.851.160.904	-3.723.797.780
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			104.726.888	-1.670.384.790
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		4.335.412.487	2.891.773.890
Kredilerden Nakit Girişleri			4.196.245.274	2.858.663.551
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri			139.167.213	33.110.339
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		-1.665.320.270	-1.226.141.641
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.584.372.869	-1.193.644.564

Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-80.947.401	-32.497.077
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	0	-4.711.556
Ödenen Temettüler		-397.730.500	-297.499.901
Ödenen Faiz		-2.167.634.829	-3.033.805.582
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-714.106.316	-67.629.517
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		69.640.006	45.676.739
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-644.466.310	-21.952.778
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.416.384.957	2.624.499.009
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-134.496.860	-1.186.161.275
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	637.421.787	1.416.384.956

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları																0
	Kar Payları																-397.730.500
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																0
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																0
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler																0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar																0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)																0
	Dönem Sonu Bakiyeler	12	4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.398	199.384.804	-31.418	-111.923.482			29.014.948.588	-54.509.439	7.555.651.440	79.327.814.054			79.327.814.054