



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Ziraat GYO-Konsolide Olmayan 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. Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları	Uygulanan denetim prosedürleri:
Dipnot - 2'de belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir.	Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperleri tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Şirket yönetiminin gerçekleştirdiği kontrollerin tasarım ve uygulamaları anlaşılmıştır,
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam varlıklarının %85'sini oluşturmakta olup toplam değeri 79.927.623.333 TL'dir.	Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul değerlendirme eksperinin ehliyeti, yetkinliği ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir,
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Şirket yönetimi tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler bireysel finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.	Değerleme raporlarında yer alan değerlendirme 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, 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,
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Önemli	Değerleme raporlarında yer alan gerçeğe uygun değer takdirinde maliyet yaklaşımı benimsenen gayrimenkullerin gerçekleşen maliyetleri ile değerlendirme raporlarında kullanılan maliyet bilgileri karşılaştırmalı olarak kontrol edilmiştir,

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 tarafından belirlenen piyasa değeri kullanılarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Şirket'in atamış olduğu bağımsız gayrimenkul eksperleri tarafından değerlendirilen raporlarında kullanılan önemli muhakeme ve varsayımların makul olup olmadığı, bağımsız denetçi olarak tarafımızca görevlendirilen bağımsız değerlendirme eksperleri ile birlikte aşağıdaki prosedürler uygulanarak değerlendirilmiştir, Değerleme uzmanı tarafından takdir edilen değerlerin makul bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir, Değerleme raporlarında gerçeğe uygun değerler, dipnotlar ile karşılaştırılmış, dipnotlarda ve bireysel 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 Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; bireysel 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.

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.

5. 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'lerle 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 bireysel 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:

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, 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, bireysel 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 dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara 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 aşacağıının 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 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	535.876.199	1.320.076.938
Ticari Alacaklar	5	100.859.481	362.515.837
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	3,5	751.929	4.236.184
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	100.107.552	358.279.653
Stoklar	10	1.775.541.199	856.960.824
Peşin Ödenmiş Giderler	11	69.920.797	36.060.224
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11	69.920.797	36.060.224
Diğer Dönen Varlıklar	11	54.570.257	26.811.178
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11	54.570.257	26.811.178
ARA TOPLAM		2.536.767.933	2.602.425.001
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		2.536.767.933	2.602.425.001
DURAN VARLIKLAR			
İştirakler, İş Ortaklıkları ve Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	12	1.037.444.119	1.079.920.123
Stoklar	10	6.570.178.145	5.408.207.858
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6	79.927.623.333	71.222.112.976
Maddi Duran Varlıklar	7	568.707.669	487.390.900
Kullanım Hakkı Varlıkları	7	0	12.197.877
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	7	287.471	524.444
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.790.362.148	1.026.135.490
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.790.362.148	1.026.135.490
Diğer Duran Varlıklar	11	538.946.733	577.981.365
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	11	538.946.733	577.981.365
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		91.433.549.618	79.814.471.033
TOPLAM VARLIKLAR		93.970.317.551	82.416.896.034
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	599.894.341	373.888.092
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	3,5	1.096.669	1.116.432
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	598.797.672	372.771.660
Diğer Borçlar	5	1.368.064	7.463.009
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	3,5	1.368.064	7.463.009
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	20	80.632.985	0
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	146.369.509	68.867.442
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	146.369.509	68.867.442
ARA TOPLAM		3.778.617.379	4.133.632.974
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.778.617.379	4.133.632.974
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	9	3.557.651.210	2.336.625.815
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	3,9	3.557.651.210	2.335.070.926
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	2.391.631	1.834.336
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8	2.391.631	1.834.336
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	20	4.881.262.835	3.175.869.374
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	11	2.320.970.651	704.862.231
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	11	2.320.970.651	704.862.231
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.947.386.448	6.282.666.568
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		14.726.003.827	10.416.299.542
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		79.244.313.724	72.000.596.492
Ödenmiş Sermaye	13	4.693.620.000	4.693.620.000
Sermaye Düzeltme Farkları	13	35.505.602.203	35.505.602.203
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	13	2.525.071.358	2.525.071.358
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	13	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
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		28.732.035.424	25.098.844.224
Net Dönem Karı veya Zararı		7.588.631.353	4.008.331.917
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		79.244.313.724	72.000.596.492
TOPLAM KAYNAKLAR		93.970.317.551	82.416.896.034

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	14	3.404.148.308	4.472.416.551
Satışların Maliyeti	14	-677.746.025	-1.611.863.806
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.726.402.283	2.860.552.745
BRÜT KAR (ZARAR)		2.726.402.283	2.860.552.745
Genel Yönetim Giderleri	15	-272.107.944	-270.831.924
Pazarlama Giderleri	15	-19.995.334	-20.991.957
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	8.831.211.923	7.389.455.069
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-921.744.108	-509.022.852
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		10.343.766.820	9.449.161.081
İştirakler, Müşterek Kontrol Edilen İşletmeler ve Bağlı Ortaklıklardan Diğer Gelirler (Giderler)	17	22.589.783	23.807.690
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		10.366.356.603	9.472.968.771
Finansman Gelirleri	18	233.951.587	325.117.051
Finansman Giderleri	18	-2.174.722.257	-3.059.552.806
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	19	1.689.575.546	363.770.863
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		10.115.161.479	7.102.303.879
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	20	-2.526.530.126	-3.093.971.962
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-106.119.182	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-2.420.410.944	-3.093.971.962
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		7.588.631.353	4.008.331.917
DÖNEM KARI (ZARARI)		7.588.631.353	4.008.331.917
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		7.588.631.353	4.008.331.917
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kazanç	21	1,61680000	0,85400000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		30.226.596	31.670.915
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	-9.501.279
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-9.067.979	-9.501.279
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		30.226.596	31.670.915
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		7.618.857.949	4.040.002.832
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		7.618.857.949	4.040.002.832

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			1.557.701.258	4.143.732.427
Dönem Karı (Zararı)			7.588.631.353	4.008.331.917
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-3.778.675.429	-1.812.409.450
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler			2.102.321	13.041.909
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			393.570.863	-1.711.335
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			32.769.867	-1.352.737
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler			360.800.996	-358.598
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	18		2.003.768.150	2.842.188.356
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	18		-181.130.940	-227.839.703
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	18		2.184.899.090	3.070.028.059
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-24.651.564	-61.019.071
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-8.290.591.034	-6.905.876.135
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler			-8.290.591.034	-6.905.876.135
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20		2.501.043.929	3.093.971.962
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler			-363.918.094	-793.005.136
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-2.434.211.959	1.707.874.910
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			176.075.075	358.225.509
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			2.484.459	2.417.159
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			173.590.616	355.808.350
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-3.530.641.970	827.284.978
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)			-1.806.597.923	-832.832.551
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			314.248.806	-43.369.309
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			243.730	641.581
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			314.005.076	-44.010.890
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-4.333.576	7.389.774
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			-4.333.576	7.389.774
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			307.899.880	19.138.489
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			2.109.137.749	1.372.038.020
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)			232.916.781	700.730.749
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			1.876.220.968	671.307.271
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			1.375.743.965	3.903.797.377
Alınan Faiz			181.957.293	239.935.050
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-837.807.183	-1.904.547.133
İştiraklerin ve/veya İş Ortaklıklarının Pay Satışı veya Sermaye Azaltımı Sebebiyle Oluşan Nakit Girişleri			9.720.421	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.239.845	-2.690.909
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			740.074.926	1.462.514.790
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-1.586.362.685	-3.364.371.014
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.383.174.113	-2.304.933.917
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9		2.824.921.703	2.257.082.976
Kredilerden Nakit Girişleri			2.685.754.490	2.223.972.637
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri			139.167.213	33.110.339
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		-1.665.320.270	-1.225.999.853
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-1.584.372.869	-1.193.644.564
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları			-80.947.401	-32.355.289
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9		0	-4.711.557
Ödenen Temettüler			-375.140.717	-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)		-663.280.038	-65.748.623
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-663.280.038	-65.748.623
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.319.250.585	2.496.643.625
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-120.094.348	-1.111.644.417
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	535.876.199	1.319.250.585

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı		Özkaynaklar													
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhracı Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kustlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar					
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı				
					Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıplar									
Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyeler		4.693.620.000	35.505.602.203	9.016.478.571	140.231.598	-2.775.727			34.605.914.328	-23.290.229.736	7.589.252.320	68.258.093.557	68.258.093.557	
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0	
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0	
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													0	
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													0	
	Diğer Düzeltmeler													0	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar													0	
	Transferler								24.553.546.054	-16.964.293.734	-7.589.252.320	0		0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					28.824.360	2.846.559					4.008.331.917	4.040.002.836	4.040.002.836	
	Dönem Karı (Zararı)											4.008.331.917	4.008.331.917	4.008.331.917	
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					28.824.360	2.846.559						31.670.919	31.670.919	
	Sermaye Artırımı													0	
	Sermaye Azaltımı													0	
	Sermaye Avansı													0	
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													0	
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													0	
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													0	
	Kar Payları													0	
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler										-297.499.901		-297.499.901	-297.499.901	
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0	
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0	
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													0	
	Bağlı 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0	
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0	
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0	
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0	
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)				-6.491.407.213						-34.060.616.158	40.552.023.371			0
	Dönem Sonu Bakıyeler	13		4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.358	169.055.958	70.832			25.098.844.224	0	4.008.331.917	72.000.596.492	72.000.596.492
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Bakıyeler			4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.358	169.055.958	70.832			25.098.844.224		4.008.331.917	72.000.596.492	72.000.596.492
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0	
Diğer Düzeltmeler														0	
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0	
Transferler									3.633.191.200	375.140.717	-4.008.331.917	0		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)						30.328.846	-102.250					7.588.631.353	7.618.857.949	7.618.857.949	
Dönem Karı (Zararı)												7.588.631.353	7.588.631.353	7.588.631.353	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)						30.328.846	-102.250						30.226.596	30.226.596	
Sermaye Artırımı														0	
Sermaye Azaltımı														0	
Sermaye Avansı														0	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0	

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları										-375.140.717		-375.140.717			-375.140.717
	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 Çıkılması															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	13	4.693.620.000	35.505.602.203	2.525.071.398	199.384.804	-31.418			28.732.035.424	0	7.586.631.353	79.244.313.724			79.244.313.724