



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2025 Yıllık Finansal Rapor Konsolide Olmayan



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kurululuğu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DENEYİM BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("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 ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca önemli görülen kilit denetim konuları aşağıdaki gibidir;

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve kira gelirleri	
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 6.092.010.000 TL değerle gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerleme kuruluşu tarafından yapılan değerleme raporları ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 16 No'lu dipnotta yapılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirketin toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması ve önemli gelir kaynağı olması sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen kira gelirleri tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; - Şirket yönetiminin atadığı değerleme şirketinin değerleme raporlarında kullandığı yöntemlerin uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerine ilişkin finansal tablo notlarında yer alan açıklamalar incelenmiş ve bu notlarda yer verilen bilgilerin yeterliliği değerlendirilmiştir. - Döneme ilişkin kira gelirlerinin sözleşmeler ve tahsilatlar ile uyumluluğu kontrol edilmiştir. - Kira gelirlerine ilişkin bakiyeler ile yapılan raporlamanın açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Nasıl Ele Alındığı
İşletme birleşmeleri	
· Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) Seri: II, No 23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümleri çerçevesinde Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. Adra Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devrolmak suretiyle birleşmeye karar verilmiştir. Duyuru metni, birleşme sözleşmesi, birleşme raporu, uzman kuruluş raporu ve esas sözleşme tadil metni KAP'ta kamuoyu ile paylaşılarak, birleşme işlemleri için SPK'ya müracaat edilmiştir. Şirket'in Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş. ile 30 Haziran 2025 tarihli finansal tabloları esas alınarak	Denetimimiz sırasında, söz konusu işletme birleşmesinin muhasebeleştirilmesine ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır; - Birleşme öncesi devir olan işletmenin özel amaçlı TFRS raporu incelenmiştir. - Dönem sonu birleşme kayıtları incelenmiştir. - Birleşme ve Hisse Değişim Oranları Tespitine İlişkin Uzman Kuruluş Raporu incelenmiştir.

tüm aktif ve pasifleriyle birlikte bir bütün halinde devralınması suretiyle birleşmesi için hazırlanan duyuru metni ve bu işlem nedeniyle Şirket esas sözleşmesinin "Sermaye" başlıklı maddelerinde yapılacak değişiklik ile esas sözleşme tadil metni Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25 Kasım 2025 tarihinde onaylanmıştır.

Sözleşmeye konu birleşme işleminde tarafların birleşmesi, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin Adra GYO A.Ş.'ye katılması ve bu suretle Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tasfiyesiz infisalı suretiyle olacağından, Anadolu Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin tüm aktif ve pasiflerinin bir kül halinde Adra GYO A.Ş. tarafından devralınması suretiyle gerçekleşmiştir.

- Devrolan şirketin tüm aktif ve pasifi bilanço kalemlerine eklendiği kontrol edilmiş, gelir tablosu kalemlerinin etkisi ise özkaynaklar altında geçmiş yıl kâr/ (zararları) kalemi altında raporlanmıştır.

- Söz konusu çalışmalar sonucunda yapılan hesaplamaların kontrolünün gerçekleştirilmiş ve muhasebe kayıtlarının TFRS'ye uygunluğunun değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; 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.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır;

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir (Hile; muvazaa, 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).

- Şirketin 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 tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin 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 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 Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

- Finansal tabloların, açıklamalar 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 hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Harun Aktaş'tır.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemlerine ilişkin defter tutma düzeninin, kanun ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

3) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

17 Şubat 2026, Ankara

Deneyim Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Member of Nexia International

Harun Aktaş

Sorumlu Denetçi, YMM

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		839.962.507	988.255.433
Ticari Alacaklar		268.185.009	7.890.023
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		264.000.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		4.185.009	7.890.023
Diğer Alacaklar		2.094.580	846.619
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		2.094.580	846.619
Stoklar		5.765.776.610	2.468.345.827
Peşin Ödenmiş Giderler		31.470.397	177.937.441
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		31.470.397	177.937.441
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		21.633	
Diğer Dönen Varlıklar		73.543.991	33.570.972
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		73.543.991	33.570.972
ARA TOPLAM		6.981.054.727	3.676.846.315
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		6.981.054.727	3.676.846.315
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar		1.884.730.915	1.884.730.915
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		6.092.010.000	2.119.310.411
Maddi Duran Varlıklar		181.238.924	32.673.708
Diğer Maddi Duran Varlıklar		181.238.924	32.673.708
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		146.858	237.553
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		146.858	237.553
Peşin Ödenmiş Giderler		0	68.357.208
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler			68.357.208
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.158.126.697	4.105.309.795
TOPLAM VARLIKLAR		15.139.181.424	7.782.156.110
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		323.320.158	
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		58.378.258	
Ticari Borçlar		202.036.636	330.764
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		202.036.636	330.764
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		773.696	719.213
Diğer Borçlar		28.353.942	15.081.583
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		25.610.029	15.081.583
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.743.913	
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		10.090.291	5.234.384
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		10.090.291	5.234.384
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		-25.648.783	
Kısa Vadeli Karşılıklar		58.360.000	131.807
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar			131.807
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		58.360.000	
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		43.324.266	835.270
ARA TOPLAM		698.988.464	22.333.021
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		698.988.464	22.333.021
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		6.020.309	
Uzun Vadeli Karşılıklar		683.749	942.796
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		683.749	942.796
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		1.674.081.450	345.787.658
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.680.785.508	346.730.454
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		2.379.773.972	369.063.475
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		12.759.407.452	7.413.092.635

Ödenmiş Sermaye		545.854.435	293.700.000
Sermaye Düzeltme Farkları		1.416.518.747	1.416.518.747
Geri Alınmış Paylar (-)		-1.018.219.589	-811.439.603
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		3.282.420.779	3.282.420.779
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		48.592.964	-688.594
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		48.592.964	-688.594
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		48.953.493	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-360.529	-688.594
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.205.388.851	892.360.316
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		7.709.727.000	2.763.970.602
Net Dönem Karı veya Zararı		-430.875.735	-423.749.612
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		12.759.407.452	7.413.092.635
TOPLAM KAYNAKLAR		15.139.181.424	7.782.156.110

Kar veya Zarar 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 Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		779.555.178	755.927.556
Satışların Maliyeti		-311.494.696	-248.064.042
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		468.060.482	507.863.514
BRÜT KAR (ZARAR)		468.060.482	507.863.514
Genel Yönetim Giderleri		-53.167.663	-27.078.019
Pazarlama Giderleri		-21.997.965	-23.810.837
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		343.357	1.181.134
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-15.370.514	-415.375
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		377.867.697	457.740.417
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		120.169.498	284.776.903
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		-203.691.029	-149.877.860
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		294.346.166	592.639.460
Finansman Gelirleri		14.307.099	207.806.743
Finansman Giderleri		-230.666	-1.396.308
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-306.479.060	-877.011.849
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.943.539	-77.961.954
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-432.819.274	-345.787.658
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-432.819.274	-345.787.658
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-430.875.735	-423.749.612
DÖNEM KARI (ZARARI)		-430.875.735	-423.749.612
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-430.875.735	-423.749.612
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			

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
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
DÖNEM KARI (ZARARI)		-430.875.735	-423.749.612
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		49.281.558	-71.264
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)		69.933.562	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		173.552	-57.039
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-20.825.556	-14.225
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-20.980.069	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		154.513	-14.225
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		49.281.558	-71.264
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-381.594.177	-423.820.876
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-381.594.177	-423.820.876

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		1.309.234.368	-479.669.511
Dönem Karı (Zararı)		-430.875.735	-423.749.612
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		1.655.921.018	1.867.751.246
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		4.126.554	3.182.038
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		15.357.210	0
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		15.357.210	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-137.234	496.280
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-137.234	496.280
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-56.001.773	-280.935.390
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-55.768.296	-280.456.856
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		164.484	666.833
Vadeli Alımlardan Kaynaklanan Ertelenmiş Finansman Gideri		-415.375	-1.290.626
Vadeli Satışlardan Kaynaklanan Kazanılmamış Finansman Geliri		17.414	145.259
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		130.633.482	103.522.585
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		130.633.482	103.522.585
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		432.819.274	345.787.658
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		1.129.123.505	1.695.698.075
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		110.192.632	-1.923.623.537
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-1.884.730.915
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-259.879.611	30.820.219
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-264.000.000	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		4.120.389	30.820.219
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.247.961	516.283
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.247.961	516.283
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-297.065.598	165.142.271
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		214.824.252	-235.342.803
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		201.688.458	-4.197.867
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		201.688.458	-4.197.867
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		54.483	-269.972
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		13.272.359	15.081.583
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		10.528.446	15.081.583
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		2.743.913	
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		4.855.907	-33.817.644
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		233.690.343	23.175.308
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-39.973.019	26.728.436
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		273.663.362	-3.553.128
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.335.237.915	-479.621.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-354.764	-47.608
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-25.648.783	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.031.648.512	169.171.717
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-62.574.066	-203.320
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		59.485.707	92.293.064
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-5.438.778	
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.064.582.572	

Alınan Faiz		41.461.197	77.081.973
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-192.637.371	-608.090.286
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-206.779.986	-811.439.603
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-206.779.986	-811.439.603
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	24.771.792
Kredilerden Nakit Girişleri			24.771.792
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-24.012.567
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-24.012.567
Ödenen Faiz		-164.484	-666.833
Alınan Faiz		14.307.099	203.374.883
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-117.958
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		84.948.485	-918.588.080
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		84.948.485	-918.588.080
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		988.255.433	3.603.566.896
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-233.241.411	-1.696.723.383
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		839.962.507	988.255.433

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dignot Referansı		Özkaynaklar														
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar											Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Geri Alınmış Paylar	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayırılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar					
						Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Risken Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Kardan Ayırılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları		Net Dönem Karı Zararı		
						Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları									
Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeller		293.700.000	1.416.518.747		3.282.420.779		-617.330					2.932.074.388	724.256.530	8.648.353.114	8.648.353.114
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler															
	Diğer Düzeltmeler															
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar															
	Transferler										80.920.713	643.335.817	-724.256.530			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)							-71.264					-423.749.612	-423.820.876		-423.820.876
	Dönem Karı (Zararı)															
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)															
	Sermaye Arttırımı															
	Sermaye Azaltımı															
	Sermaye Avansı															
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Hariç Kar Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-811.439.603						811.439.603	-811.439.603		-811.439.603		-811.439.603
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edimini veya Elden Çıkarılması															
	Bağlı 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
	Dönem Sonu Baklıyeler		293.700.000	1.416.518.747	-811.439.603	3.282.420.779		-688.594			892.360.316	2.763.970.602	-423.749.612	7.413.092.635		7.413.092.635
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Özkaynaklar Değişim Tablosu															
	Dönem Başı Baklıyeller		293.700.000	1.416.518.747	-811.439.603	3.282.420.779		-688.594			892.360.316	2.763.970.602	-423.749.612	7.413.092.635		7.413.092.635
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler															
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																
Diğer Düzeltmeler																
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																
Transferler											423.749.612	423.749.612				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					48.953.493		328.065					-430.875.735	-381.594.177		-381.594.177	
Dönem Karı (Zararı)																
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)																
Sermaye Arttırımı																
Sermaye Azaltımı																
Sermaye Avansı																
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi		252.154.435								106.248.549	5.576.285.996		5.934.688.980		5.934.688.980	
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															
	Kar Payları															
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-206.779.986						206.779.986	-206.779.986		-206.779.986		-206.779.986
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)															
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması															
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış															
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler															
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları															
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															
Dönem Sonu Bakiyeler			545.854.435	1.416.518.747	-1.018.219.589	3.282.420.779	48.953.493	-360.529			1.205.388.851	7.709.727.000	-430.875.735	12.759.407.452		12.759.407.452