



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Finansal Rapor (Konsolide Olmayan)



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Özderici Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TFRS'lere) uygun olarak (bkz. Dipnot 2) tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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'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 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.

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.

Kilit Denetim Konuları	Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi ve yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen gelirler	
Dipnot 2 ve 14'te açıklandığı üzere Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda gösterilen 5.718.442.350 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, Sermaye Piyasası Kurumu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından yapılan değerlendirme raporu ile belirlenmiştir. Detaylı açıklamalar 2 ve 14 No'lu dipnotlardadır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması sebebi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve Şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullerden cari dönemde elde edilen hasılat , tarafımızca kilit denetim konuları olarak değerlendirilmektedir.	Yaptığımız denetimde, konu ile ilgili uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında aşağıdaki konulara odaklanılmıştır; -Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 14'de açıklanan tutarlarla detaylı kontrolü yapılmıştır. -Değerleme raporlarında yer alan kiralamaya ilişkin emsal karşılaştırmaları tarafımızca incelenmiş; yıl boyunca yapılan kiralamaların emsallere uygun olup olmadığı değerlendirilmiştir.

	-Kira gelirlerine ilişkin hasılat kayıtlarının 2 Nolu dipnotta açıklanan muhasebe politikasına uygun olarak yapıldığının kontrolü yapılmıştır.
--	--

Kilit Denetim Konuları	Konuların Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası)'dır. 31 Aralık 2025 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait 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 finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 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; - 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 finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, - Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği 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; 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 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 bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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 finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

SPK tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve 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.)

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve 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, 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.

Finansal tabloların, açıklamalar 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.

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.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin 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 Cüneyt Morgül'dür.

Report Bağımsız Denetim Anonim Şirketi

Cüneyt Morgül, YMM

Sorumlu Denetçi

5 Mart 2026

İstanbul, Türkiye

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	5	31.617.435	31.373.469
Ticari Alacaklar	7	10.037.328	2.471.651
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	10.037.328	2.471.651
Diğer Alacaklar	8	165.243	4.086
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	165.243	4.086
Peşin Ödenmiş Giderler	10	925.387	1.051.531
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	179.858	216.290
Diğer Dönen Varlıklar	11	471.472	83.724
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	11	471.472	83.724
ARA TOPLAM		43.396.723	35.200.751
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		43.396.723	35.200.751
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	6	644.467.830	610.538.116
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar		618.257.225	445.754.681
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılarak Ölçülen Finansal Varlıklar	6	618.257.225	445.754.681
İtfa Edilmiş Maliyetiyle Ölçülen Finansal Varlıklar	6	26.210.605	164.783.435
Diğer Alacaklar	8	20.331	59.335
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4	0	32.723
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	20.331	26.612
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14	5.718.442.350	5.688.416.974
Maddi Duran Varlıklar	15	34.275.601	36.360.689
Binalar	15	32.695.650	34.457.405
Taşıtlar	16	1.067.952	1.396.553
Mobilya ve Demirbaşlar	15	511.999	506.731
Kullanım Hakkı Varlıkları	16	3.379.389	5.810.781
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17	33.884	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.400.619.385	6.341.185.895
TOPLAM VARLIKLAR		6.444.016.108	6.376.386.646
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	18	1.992.421	260.889
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		1.992.421	260.889
Banka Kredileri	18	1.992.421	260.889
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.083.977	1.418.843
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		1.083.977	1.418.843
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18	1.083.977	1.418.843
Ticari Borçlar	7	634.457	379.156
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	634.457	379.156
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	502.752	523.787
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10	10.897.056	11.925.442
Kısa Vadeli Karşılıklar	20	72.532	94.939
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.375.030	2.454.660
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	3.375.030	2.454.660
ARA TOPLAM		18.558.225	17.057.716
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18.558.225	17.057.716
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.389.831	3.969.795
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.389.831	3.969.795
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	18	1.389.831	3.969.795
Diğer Borçlar	8	12.930.875	10.208.442
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	12.930.875	10.208.442
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	2.319.688	2.558.234
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	20	2.319.688	2.558.234

Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	344.796.828	258.364.280
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		361.437.222	275.100.751
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		379.995.447	292.158.467
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	21	6.064.020.661	6.084.228.179
Ödenmiş Sermaye	21	1.000.000.000	250.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	21	4.203.989.799	4.953.989.799
Geri Alınmış Paylar (-)	21	-312.804.209	-240.751.000
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	21	5.305.635	5.305.635
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		4.185.945	6.184.532
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		4.185.945	6.184.532
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	21	5.841.469	7.603.224
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	-1.655.524	-1.418.692
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	110.346.987	110.346.987
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	21	999.152.226	1.725.830.993
Net Dönem Karı veya Zararı	21	53.844.278	-726.678.767
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		6.064.020.661	6.084.228.179
TOPLAM KAYNAKLAR		6.444.016.108	6.376.386.646

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	22	177.883.111	103.332.427
Satışların Maliyeti	22	-50.576.313	-14.894.424
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		127.306.798	88.438.003
BRÜT KAR (ZARAR)		127.306.798	88.438.003
Genel Yönetim Giderleri	23	-48.182.598	-61.656.309
Pazarlama Giderleri	23	-26.990.266	-15.560.666
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	2.697.960	47.420.815
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-330.320	-491.146
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		54.501.574	58.150.697
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	98.630.113	5.515.392
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	-3.200.189	-573.157.329
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		149.931.498	-509.491.240
Finansman Gelirleri	26	173.822.028	151.681.774
Finansman Giderleri	26	-9.292.117	-20.383.476
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-113.207.181	-229.941.658
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		201.254.228	-608.134.600
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-147.409.950	-118.544.167
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	28	-147.409.950	-118.544.167
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		53.844.278	-726.678.767
DÖNEM KARI (ZARARI)		53.844.278	-726.678.767
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		53.844.278	-726.678.767
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)		53.844.278	-726.678.767
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.998.587	-308.050
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-1.998.587	-308.050
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları), Vergi Etkisi		-1.761.755	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		-236.832	-308.050
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.998.587	-308.050
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		51.845.691	-726.986.817
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		51.845.691	-726.986.817

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			195.089.398	133.642.763
Dönem Karı (Zararı)			53.844.278	-726.678.767
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			146.309.439	855.806.453
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23		3.565.287	3.411.003
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			444.326	-39.121.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	23		444.326	642.444
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	24		0	-39.764.013
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	26		1.101.960	710.833
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	26		1.101.960	710.833
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-94.620.741	573.157.329
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	14		-94.620.741	573.157.329
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28		147.409.950	118.544.166
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-809.183	0
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler			-809.183	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler	28		89.217.840	199.104.691
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-5.064.319	4.515.077
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-7.565.677	-369.272
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	7		-7.565.677	-369.272
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-473.469	2.436.641
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	8,11		-473.469	2.436.641
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Varlıklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler			0	0
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	10		126.144	-316.568
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			255.301	87.627
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	7		255.301	87.627
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	12		-21.035	-359.710
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			3.642.803	2.712.620
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	8,11		3.642.803	2.712.620
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	10		-1.028.386	323.739
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			195.089.398	133.642.763
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-123.266.385	-109.296.137
Bağlı Ortaklıkların Kontrolünün Elde Edilmesine Yönelik Alışlara İlişkin Nakit Çıkışları	6		-280.673.685	-445.754.681
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			717.000	0
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15,16		717.000	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-226.597	-1.758.248
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	15,16		-226.597	-1.758.248
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	14		58.698.317	16.957.873
Diğer Uzun Vadeli Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	6		98.218.580	321.258.919
Diğer Uzun Vadeli Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	6		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-73.066.677	-2.716.978
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları			-72.053.209	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	21		-72.053.209	0

Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.731.532	0
Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri	18	1.731.532	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-449.268
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	18	0	-449.268
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	18	-2.745.000	-2.267.710
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.243.664	21.629.648
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.243.664	21.629.648
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		31.373.469	7.720.213
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		1.487.630	2.023.608
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		31.617.435	31.373.469

Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024	Özkaynaklar Değişim Tablosu																			
	Özkaynaklar Değişim Tablosu																			
	Dönem Başı Bakıyeler	21		250.000.000	4.953.989.799	-240.751.000	5.305.635		-1.015.479	11.102.599				110.346.987	1.878.007.104	-12.355.999	6.954.629.646		6.954.629.646	
	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	14													-139.820.112		-139.820.112		-139.820.112	
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar																		0	
	Transferler	21													-12.355.999	12.355.999			0	
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																			
	Dönem Karı (Zararı)																			
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	21								-403.213	-3.499.375						-726.678.767	-726.678.767	-726.678.767	
	Sermaye Artırımı																	-3.902.588		-3.902.588
	Sermaye Azaltımı																			0
	Sermaye Avansı																			0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																			0
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																			0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları																			0
	Kar Payları																			0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																			0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)	21																		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 Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma 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 (Yükümlülüğünün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunuma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																			0	
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)																			0	
Dönem Sonu Bakıyeler			250.000.000	4.953.989.799	-240.751.000	5.305.635		-1.418.692	7.603.224				110.346.987	1.725.830.993	-726.678.767	6.084.228.179		6.084.228.179		
Özkaynaklar Değişim Tablosu																				
Özkaynaklar Değişim Tablosu																				
Dönem Başı Bakıyeler	21		250.000.000	4.953.989.799	-240.751.000	5.305.635		-1.418.692	7.603.224				110.346.987	1.725.830.993	-726.678.767	6.084.228.179		6.084.228.179		
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																			0	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	21																		0	
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler																			0	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler																			0	
Diğer Düzeltmeler																			0	
Düzeltmelerden Sonraki Tutar																			0	
Transferler	21													-726.678.767	726.678.767	0			0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)																			0	
Dönem Karı (Zararı)																			0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	21								-236.832	-1.761.755						53.844.278	53.844.278		53.844.278	
Sermaye Artırımı	21		750.000.000	-750.000.000															0	
Sermaye Azaltımı																			0	
Sermaye Avansı																			0	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi																			0	
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																			0	

Carı Dönem 01.01.2023 - 31.12.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları															0
	Kar Payları															0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler															0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-72.053.209									-72.053.209		-72.053.209
	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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter 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 Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar															0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)															0
	Dönem Sonu Bakiyeleri		1.000.000.000	4.203.989.799	-312.804.209	5.305.635		-1.655.524	-5.841.469			110.346.987	999.152.226	53.844.278	6.064.020.661	6.064.020.661