

**ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 Haziran 2026 Tarihli
Özet Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu**

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN**SINIRLI DENETİM RAPORU**

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na;

Giriş

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun ve diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi" ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Mehmet Ali Soyalp



10 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU	5
ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-50
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
4. FİNANSAL YATIRIMLAR	25-26
5. FİNANSAL BORÇLAR	26
6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR	26-26
7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR	27
8. STOKLAR	27-30
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	30
10. DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER	31
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR	31
12. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER	32
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32-33
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-35
15. ÖZKAYNAKLAR	35-37
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	37
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	37-38
18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	38
19. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ	38-39
20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	39
21. GELİR VERGİLERİ	39-41
22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41
23. PAY BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)	42
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	42
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-45
26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)	46
27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	47
EK 1 PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ	48-50

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.814.718	13.081.335
Finansal yatırımlar	4	--	1.063.632.690
Ticari alacaklar		306.000.221	649.024.893
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	306.000.221	649.024.893
Diğer alacaklar		21.332.489	23.506.312
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	21.332.489	23.506.312
Stoklar	8	6.433.032.321	6.102.524.506
Peşin ödenmiş giderler		1.680.446.822	470.143.075
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	9,22	1.642.806.690	430.528.867
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	9	37.640.132	39.614.208
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	21	740.879	14.694.638
Diğer dönen varlıklar	10	750.369.281	876.507.940
Toplam dönen varlıklar		9.193.736.731	9.213.115.389
Stoklar	8	1.923.770.729	1.873.296.835
Maddi duran varlıklar	11	6.771.779	7.573.148
Diğer duran varlıklar		680.866	801.787
Toplam duran varlıklar		1.931.223.374	1.881.671.770
Toplam varlıklar		11.124.960.105	11.094.787.159

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar	5	480.150.328	336.201.928
Ticari borçlar		467.972.591	607.864.809
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	6	467.972.591	607.864.809
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		3.487.027.721	3.390.039.893
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	12	3.487.027.721	3.390.039.893
Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	13	934.015	2.975.156
Kısa vadeli karşılıklar		6.558.263	7.970.890
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	2.215.395	2.244.492
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	4.342.868	5.726.398
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	249.695.928	314.856.696
Kısa vadeli yükümlülükler		4.692.338.846	4.659.909.372
Uzun vadeli borçlanmalar	5	612.731.427	763.174.363
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		2.804.964.032	2.738.115.550
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	12	2.804.964.032	2.738.115.550
Uzun vadeli karşılıklar		1.174.149	1.799.070
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	1.174.149	1.799.070
Ertelenen vergi yükümlülüğü	21	22.528.962	89.962.802
Uzun vadeli yükümlülükler		3.441.398.570	3.593.051.785
Toplam yükümlülükler		8.133.737.416	8.252.961.157
Ödenmiş sermaye	15	626.000.000	626.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	637.749.075	637.749.075
Paylara ilişkin primler/(iskontolar)		1.593.382.759	1.593.382.759
Geri alınan paylar		(1.133.378)	--
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(534.881)	(946.179)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(534.881)	(946.179)
Geçmiş yıllar karları/(zararları)		(14.359.653)	(82.295.505)
Net dönem karı/zararı		150.118.767	67.935.852
Özkaynaklar		2.991.222.689	2.841.826.002
Toplam kaynaklar		11.124.960.105	11.094.787.159

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025</i>	<i>Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025</i>
	Dipnotlar				
Hasılat	16	22.887.332	14.933.712	33.288.289	--
Satışların maliyeti (-)	16	(17.800.387)	(14.389.289)	(15.915.545)	--
Brüt kar		5.086.945	544.423	17.372.744	--
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(2.994.974)	--	(1.636.937)	(1.636.937)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(49.267.221)	(28.221.094)	(29.886.064)	(13.560.580)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	138.374.400	139.951.196	12.884.139	321.587
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	--	--	(9.930.591)	(2.090.603)
Esas faaliyet karı/(zararı)		91.199.150	112.274.525	(11.196.709)	(16.966.533)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	84.602.033	2.845.412	--	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	--	(111.370.901)	--	--
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)		175.801.183	3.749.036	(11.196.709)	(16.966.533)
Finansman gelirleri	19	2.597.079	672.820	1.384.904	575.388
Finansman giderleri (-)	19	(3.145.512)	(1.045.688)	(84.447)	(70.842)
Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)	24	(92.744.094)	(108.639.461)	(6.686.050)	18.628.405
Vergi öncesi kar/(zararı)		82.508.656	(105.263.293)	(16.582.302)	2.166.418
Dönem vergi (gideri)	21	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi (gideri)	21	67.610.111	57.467.945	(39.768.002)	(19.758.166)
Dönem karı/(zararı)		150.118.767	(47.795.348)	(56.350.304)	(17.591.748)
Pay başına kazanç/ (zarar)	23	0,2398	(0,0764)	(0,1105)	(0,0345)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	13	587.569	110.870	(1.837.235)	(1.472.213)
- Vergi etkisi	21	(176.271)	(33.263)	551.171	441.664
Diğer kapsamlı gelir		411.298	77.607	(1.286.064)	(1.030.549)
Toplam kapsamlı gelir		150.530.065	(47.717.741)	(57.636.368)	(18.622.297)

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Paylara ilişkin primler/(iskontolar)	Geri alınan paylar	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	Geçmiş yıl karları / (zararları)	Dönem kar/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2025	510.000.000	617.147.586	--	--	--	287.224.865	(369.520.370)	1.044.852.081
Transferler	--	--	--	--	--	(369.520.370)	369.520.370	--
Dönem net zararı	--	--	--	--	(1.286.064)	--	(56.350.304)	(57.636.368)
30 Haziran 2025	510.000.000	617.147.586	--	--	(1.286.064)	(82.295.505)	(56.350.304)	987.215.713
1 Ocak 2026	626.000.000	637.749.075	1.593.382.759	--	(946.179)	(82.295.505)	67.935.852	2.841.826.002
Transferler	--	--	--	--	--	67.935.852	(67.935.852)	--
Dönem net zararı	--	--	--	--	411.298	--	150.118.767	150.530.065
Geri alınan paylar	--	--	--	(1.133.378)	--	--	--	(1.133.378)
30 Haziran 2026	626.000.000	637.749.075	1.593.382.759	(1.133.378)	(534.881)	(14.359.653)	150.118.767	2.991.222.689

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
	Dipnotlar		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem (zararı)/ kar)		150.118.767	(56.350.304)
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(154.003.169)	36.632.398
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	801.369	323.004
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	13,14	(5.679)	(2.073.704)
Faiz gelirleri ve faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.586.715)	(1.384.904)
Finansal yatırımların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar /(kazançlar)	20	(84.602.033)	--
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		(67.610.111)	39.768.002
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		(3.884.402)	(19.717.906)
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		342.964.736	102.676.719
Proje halindeki stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(937.732.533)	(89.320.598)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		2.294.744	218.313.967
Diğer dönen varlıklardaki artış/azalışlar ile ilgili düzeltmeler		126.138.659	75.445.437
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(574.276.396)	(1.220.160.552)
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(139.892.218)	13.664.275
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		--	--
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		163.836.310	702.147.471
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(2.041.141)	1.001.330
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(65.160.768)	(206.742.697)
Parasal kazanç/ (kayıp) (-/+)		54.618.953	(85.664.074)
Vergi iadeleri/ödemeleri		(316.863)	(234.384)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(1.033.450.919)	(508.591.012)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi duran varlık alımlarından nakit çıkışları		(1.797.171)	(11.048.411)
Maddi duran varlık satımından nakit girişleri		1.797.171	7.818.370
Finansal yatırımlardan nakit girişleri/ çıkışları (+/-)		1.148.234.723	2.686
Alınan faizler		2.586.715	1.384.904
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.150.821.438	(1.842.451)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Geri alınan paylara ilişkin nakit çıkışlar		(1.133.378)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		965.153	1.314.793.995
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(47.219.528)	(685.405.814)
Ödenen faiz (-)		(79.276.527)	(120.078.881)
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(126.664.280)	509.309.300
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(1.972.856)	(607.901)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		(11.266.617)	(1.732.064)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	13.081.335	4.253.712
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	1.814.718	2.521.648

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Zeray Gayrimenkul"), 12 Eylül 2023 tarihinde Kocaeli'nde, Zeray İnşaat Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin ("Zeray İnşaat") kısmi bölünmesi suretiyle kurulmuştur. Zeray Gayrimenkul GYO'ya dönüşümü talebiyle Sermaye Piyasası Kurulu'na (SPK) başvurmuş ve ilgili talebin onaylanmasını takiben 29 Ağustos 2024 tarihinde tescil edilerek GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Zeray GYO" veya "Şirket") olarak değiştirilmiştir.

Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi Gültepe Mah. Miralay Mümtaz Cad. No: 1 İzmit / Kocaeli'dir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümlerine göre 2.000.000.000TL kayıtlı sermaye sistemine geçmiş olup, kayıtlı sermayesi her biri 1 (bir) TL itibarı değerinde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Halka arz öncesinde Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000TL olup, her biri 1TL nominal değerinde, 51.000.000TL nominal değerli A Grubu nama yazılı paylar ile 459.000.000TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000TL'den 626.000.000TL'ye artırılmıştır. Artırılan 116.000.000 TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de "ZERGY" işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır. 18 Aralık 2025 tarihinde halka açık kısım %25,05 olarak gerçekleşmiş olup, 26 Aralık 2025 tarihinde 40.000.000 adet B grubu hisse Zekeriya Zeray tarafından satın alınmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Zekeriya Zeray	76,25	477.328.157	81,34	509.200.000
Dolaşımdaki paylar	23,75	148.671.843	18,66	116.800.000
Ödenmiş sermaye	100,00	626.000.000	100,00	626.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları ⁽¹⁾		637.749.075		637.749.075
Toplam Sermaye		1.263.749.075		1.263.749.075

⁽¹⁾ Sermaye düzeltmesi farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 13'tür (31 Aralık 2025: 14).

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki özet finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), TFRS'ler ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayınlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve özet finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensip ve şartlara uymakta olup, yasal muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uygun olarak tutmaktadır. Finansal tablolar gerçeğe uygun değeri ile gösterilen finansal varlıklar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış olup, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.1.2 Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 10 Ağustos 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

2.1.3 İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.4 Ölçüm ve Raporlama Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (geçerli para birimi) olan Türk lirası (TL) ile ölçülmüş ve sunulmuştur.

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, geçerli para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, devamı

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, devamı

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks ^(*)	Düzeltilme	Üç yıllık kümülatif
30 Haziran 2026	129,99	1,0000	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,1776	%211
30 Haziran 2025	98,40	1,3211	%220

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Parasal olmayan aktif ve pasif kalemler, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, devamı

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, devamı

Kar veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kar veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Karşılaştırmalı tutarlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitinde imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.1.7 Netleştirme/ Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklı muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler veya muhasebe politikalarında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler geriye doğru uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.4 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler:

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları ve yorumlar, devamı

i) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar, devamı

- elektronik nakit transferi sistemi aracılığıyla ödenen bazı finansal borçlar için yeni bir istisna ile birlikte, bazı finansal varlık ve yükümlülüklerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablo dışı bırakılmasıyla ilgili zamanlamaya ilişkin gerekliliklere açıklık getirilmesi;
- bir finansal varlığın yalnızca anapara ve faiz ödemeleri kriterini karşılayıp karşılamadığının değerlendirilmesine ilişkin daha fazla rehberlik sağlanması ve açıklığa kavuşturulması;
- nakit akışlarını değiştirebilecek sözleşme şartlarına sahip belirli araçlar için yeni dipnot açıklamaları eklemek (çevresel, sosyal ve yönetim (ESG) hedeflerine ulaşılmasıyla bağlantılı özelliklere sahip bazı araçlar gibi); ve
- gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan özkaynak araçlarına ilişkin dipnot açıklamalarında güncellemeler yapılmasıdır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Bu değişiklikler, TFRS 9'un 'işletmenin kendi kullanımı' ve korunma muhasebesi hükümlerini değiştirir ve TFRS 7'de hedeflenen açıklama hükümlerini getirir. Bu değişiklikler yalnızca, elektrik üretiminin kaynağının kontrol edilemeyen doğal koşullarına (hava durumu gibi) bağlı olması nedeniyle, bir işletmeyi temel elektrik miktarındaki değişkenliğe maruz bırakan sözleşmelere uygulanır. Bu sözleşmeler, "doğaya bağımlı elektriğe atıfta bulunan sözleşmeler" olarak tanımlanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır.

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, devamı

ii) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

SEDDK tarafından 15.12.2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan tebliğ ile değiştirilen Sigorta ve Reasürans ile Emeklilik Şirketlerinin Finansal Tablolarının Sunumu Hakkında Tebliğ uyarınca TFRS 17'nin uygulamasına ilişkin yürürlük tarihinin 01.01.2027 tarihine ertelenmesi nedeniyle KGK'nın Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği Başkanlığı'na gönderdiği 07.01.2026 tarihli E-64088382-045.01-39032 sayılı yazısında sigorta, reasürans veya emeklilik şirketi bağlı ortaklığı/iştiraki bulunan bankalar ve holding şirketlerinin bireysel ve konsolide finansal tablolarında TFRS 17'nin uygulama tarihinin 1 Ocak 2027 tarihine ertelendiği belirtilmiştir.

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir).

TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir).

Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir. Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, devamı

ii) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar, devamı

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığının Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.5.1 Hasılat

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” uyarınca aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır.

- Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebelemektedir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

2.5.1 Hasılat, *devamı*

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın haklarını tanımlanabilmektedir,
- Devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşullarını tanımlanabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal ve hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,

- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin hakimiyetinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Hasılat, gayrimenkul satış gelirleri ve gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

Gayrimenkul satışı

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Arsa sahibi ile ilgili işlemler

Şirket, kat karşılığı inşaat ("KKİ") sözleşmeleri uyarınca diğer kişilere ait arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt etmekte ve arsaya karşılık olarak KKİ sözleşmelerinde arsa üzerinde inşa edilecek yapıların sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını, arsa sahibine devretmektedir. KKİ sözleşmelerinde Şirket'e transfer olan arsa payının değeri, sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değer olarak hesaplanır ve Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve arsa sahibinin teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların arsa sahibine geçtiğinde, arsa sahibinden elde edilen hasılat olarak muhasebeleştirilmektedir.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.2 Stoklar

Şirket'in stokları, üzerinde satılmak üzere proje geliştirilecek ya da geliştirilmekte olan arsalardan veya tamamlanmamış projelerden oluşmaktadır.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Üretim maliyetleri proje bazlı takip edilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.5.3 Peşin ödenmiş giderler

Peşin ödenmiş giderler, genellikle tedarikçilere ve inşaat taahhüt sözleşmesi kapsamında üretimi devam eden projeler ile ilgili olarak yapılan ve daha sonraki bir dönemde veya dönemlerde stoklar ve maliyet hesaplarına aktarılabacak tutarlardır.

2.5.4 Finansal araçlar

Şirket, finansal varlık ve yükümlülükleri sadece finansal araçların sözleşmesine taraf olduğunda kayıtlarına almır. Finansal varlık ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlık ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlığın ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır.

Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Şirket, finansal yükümlülüğü sadece sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise bilanço dışı bırakır.

Finansal varlıklar

Şirket, önemli bir finansman bileşenine sahip olmayan ticari alacaklar dışındaki kalan finansal varlıkları ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Ticari alacakların TFRS 15 uyarınca önemli bir finansman bileşenine sahip olmaması (veya Şirket'in kolaylaştırıcı uygulamayı seçmesi) durumunda, bu alacaklar ilk defa finansal tablolara alınması sırasında işlem bedeli üzerinden (TFRS 15'te tanımlandığı şekliyle) ölçülür.

Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir veya gerçeğe uygun değerden düşülür. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde (teslim tarihinde) kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır.

Şirket finansal varlıklarını a) finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, b) finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.4 Finansal varlıklar, devamı

Finansal varlıkların sınıflandırılması

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerleme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltilmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kayıbı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır. Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı uygulanır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.4 Finansal varlıklar, devamı

Değer düşüklüğü

Şirket itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklarına ilişkin beklenen kredi zararları için zarar karşılığı ayırır.

İşletme gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlıklar için zarar karşılığı tutarını finansal tablolara alırken ve ölçerken değer düşüklüğü hükümlerini uygular. Bununla birlikte, zarar karşılığı diğer kapsamlı gelire yansıtılır ve finansal varlığın finansal durum tablosundaki defter değerini azaltmaz.

Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Raporlama tarihinde, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar haricinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda işletme söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer. Raporlama tarihinde işletme, satın alındığında ya da oluşturulduğunda kredi değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için yalnızca ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana ömür boyu beklenen kredi zararlarındaki toplam değişiklikleri zarar karşılığı olarak finansal tablolara alır.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, sözleşme varlıkları ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak zarar karşılıklarını, her zaman ömür boyu beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplamaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.5 Kiralamalar

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir.

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya kiralama bileşeni içeren sözleşmede değişiklik yapıldığı tarihte, Şirket, kiralama bileşeninin nispi tek başına fiyatını ve kiralama niteliği taşımayan bileşenlerin toplam tek başına fiyatını esas alarak sözleşmede belirtilen kira tutarını her bir kiralama bileşenine dağıtmaktadır.

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak muhasebeleştirilmeyi tercih etmiştir. Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına kullanım hakkı varlığı ve kira yükümlülüğü yansıtmaktadır.

Kiralama işleminin, dayanak varlığın mülkiyetini kiralama süresi sonunda kiracıya devretmesi veya kullanım hakkı varlığı maliyetinin, kiracının bir satın alma opsiyonunu kullanacağını göstermesi durumunda, kullanım hakkı varlığı kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutulur. Diğer durumlarda kullanım hakkı varlığı, kiralamanın fiilen başladığı tarihten başlamak üzere, söz konusu varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur. Ek olarak, kullanım hakkı varlığının değeri periyodik olarak varsa değer düşüklüğü zararları da düşülmek suretiyle azaltılır ve kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçümü doğrultusunda düzeltilir.

Kiracı olarak, devamı

Kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanan varlığın Şirket tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın yararlı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yönteme göre amortismanına tabi tutulur.

Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve borçlar başlangıçta bugünkü değer esasına göre ölçülür. Kiralama borçları, aşağıdaki kira ödemelerinin net bugünkü değerini içerir:

- sabit ödemeler (özü itibarıyla sabit ödemeler dahil), eksi kira teşvikleri alacakları
- ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, endekse veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- kalıntı değer taahhütleri altında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- satın alma opsiyonunun kullanılacağından makul ölçüde emin olunması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılır. Şirket, alternatif borçlanma faiz oranını, çeşitli dış finansman kaynaklarından kullanacağı borçlar için ödeyeceği faiz oranlarını dikkate alarak belirlemektedir. Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.5 Kiralamalar, devamı

- kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- başlangıçtaki doğrudan maliyetler
- restorasyon maliyetleri

Kira yükümlülüğü, kira ödemelerinin bir iskonto oranı ile indirgenmesiyle ölçülür. Gelecekteki kira ödemelerinin belirlenmesinde kullanılan bir endeks veya oranda meydana gelen bir değişiklik sonucunda bu ödemelerde bir değişiklik olması ve kalıntı değer taahhüdü kapsamında ödenmesi beklenen tutarlarda bir değişiklik olması durumlarında, Şirket yenileme, sonlandırma ve satın alma opsiyonlarını değerlendirir. Kira yükümlülüğünün yeniden ölçülmesi durumunda, yeni bulunan borç tutarına göre kullanım hakkı varlığında bir düzeltme olarak finansal tablolara yansıtılır. Ancak, kullanım hakkı varlığının defter değerinin sıfıra inmiş olması ve kira yükümlülüğünün ölçümünde daha fazla azalmanın mevcut olması durumunda, kalan yeniden ölçüm tutarı kâr veya zarara yansıtılır.

Kiraya veren olarak

Şirket, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Şirket kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Şirket, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin birinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Şirket, bir ara kiraya veren olduğunda, ana kiralamaya ve alt kiralamaya ayrı ayrı dikkate alır. Bir alt kiralamanın kira sınıflamasını, temel varlığa atıfta bulunarak değil, kira sözleşmesinden doğan kullanım hakkı varlığına atıfta bulunarak değerlendirir. Bir kira sözleşmesi, Şirket'in yukarıda açıklanan muafiyeti uyguladığı kısa süreli bir kiralama ise, alt kiralamayı faaliyet kiralaması olarak sınıflandırır.

Kiralama bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşenleri içeriyorsa, Şirket sözleşmede yer alan bedeli TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayarak dağıtır.

Şirket, net kiralama yatırımına TFRS 9'da yer alan finansal tablo dışı bırakma ve değer düşüklüğü hükümlerini uygulamaktadır. Şirket, brüt kiralama yatırımının hesaplanmasında kullanılan tahmini taahhüt edilmemiş kalıntı değerleri düzenli olarak gözden geçirir.

Şirket, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak diğer gelirin bir parçası olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.6 İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,
 - (i) Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
 - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

2.5.7 Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme Yöntemi

Yeniden değerlendirme yöntemi ile değerlendirilen maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerler defter değerlerinden önemli farklılık göstermeyeceği şekilde düzenli aralıklarla yapılır.

Maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artışlar, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kar veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu defter değerinde oluşan azalış, ilgili varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kar veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış karlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.7 Maddi Duran Varlıklar, devamı

Yeniden değerlendirilmiş varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maliyet yöntemi

Maddi duran varlıklar elde etme maliyetinden birikmiş amortismanlar ile kalıcı değer kayıpları düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden kalıcı değer kayıpları düşüldükten sonraki tutarları üzerinden gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır.

Amortisman, maddi duran varlıkların maliyeti bedeli üzerinden faydalı ömürleri dikkate alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü olduğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde, olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi duran varlığın mevcut kullanımından gelecek nakit akışları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir.

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğu gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması sonucu oluşan kâr veya zarar cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

2.5.8 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşınan değerleri, olayların ya da koşullardaki değişikliklerin, taşınan değerlerin gerçekleşebilir durumda olmadığına işaret etmesi durumunda değer düşüklüğü açısından incelenir.

2.5.9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet modeli veya yeniden değerlendirme modeli seçilerek, seçilen modele uygun olarak değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir. Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar kısa vadede satılması ile ilgili bir kararın da olmaması durumunda arazinin gayrimenkul sermaye iradı elde etmek amacıyla tuttuğu varsayılarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, devamı

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar" a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

2.5.10 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleştirilebilir/gelecekte o aktiften elde edilebilecek değerlerinin altına düştüğü tespit edilmesi halinde maddi ve maddi olmayan duran varlıklar değer kaybı açısından teste tabi tutulmaktadır. Maddi ve gayri maddi duran varlığın defter değerinin gerçekleştirilebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

2.5.11 Yabancı Para İşlemler ve Bakiyeler

Finansal tablolardaki kalemlerin ölçümünde geçerli para birimi hariç kullanılan bütün para birimleri yabancı para olarak ele alınmıştır. Yabancı para işlemler, Şirket'in geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilmişlerdir. Yabancı paraya dayalı ticari işlemlerden (ticari alacak ve borç) doğan kur farkı geliri veya gideri "esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler" hesabı içerisinde, yabancı paraya dayalı diğer parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya gideri ise "finansman gelirleri/giderleri" olarak gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değer tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir.

2.5.12 Borçlanma Maliyetleri ve Alınan Krediler

Alınan krediler alındıkları tarihlerdeki makul değerlerinden, işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki net değerleriyle kaydedilir. Alınan krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılarak kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Alınan kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti oluştuğunda kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Alınan kredilerin vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, kısa vadeli yükümlülükler içerisinde, 12 aydan fazla ise uzun vadeli yükümlülükler içerisinde gösterilmektedir.

Amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilebilmesi zorunlu olarak uzun bir süreyi (bir yıl ve üzeri) gerektiren varlıklar özellikli varlıklar olarak tanımlanmaktadır. Özellikli varlığın iktisabı, yapımı ya da üretimi ile ilgili genel veya belirli borçlanma maliyetleri, ilgili varlığın yönetimin amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli duruma ve yere getirildiği ana kadar, söz konusu varlığın maliyetinin bir parçası olarak aktifleştirilir.

2.5.13 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Karşılıklar

Karşılıklar geçmişteki olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülük olması (hukuki veya zımni), bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda tahakkuk ettirilmektedir. Tahakkuk ettirilen bu karşılıklar her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve cari tahminlerin yansıtılması amacıyla revize edilmektedir.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devam

2.5.13 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler, devamı

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Koşullu varlık ve yükümlülükler, tam anlamıyla işletmenin kontrolünde olmayan, bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyetleri teyit edilecek, bu nedenle finansal tablolara yansıtılmayan varlık ve yükümlülüklerdir.

Koşullu yükümlülükler ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali uzak olmadıkça finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Koşullu varlıklar, genellikle, ekonomik yararların işletmeye girişi olasılığını doğuran, planlanmamış veya diğer beklenmeyen olaylardan oluşur. Koşullu varlıklar finansal tablolarda yer almaz, ekonomik faydaların işletmeye girişleri olası ise finansal tablo dipnotlarında açıklanır. Ancak, gelirin elde edilmesi neredeyse kesin ise, ilgili varlık koşullu bir varlık değildir ve finansal tablolara yansıtılır.

2.5.14 Pay Başına Kazanç/(Kayıp)

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye’deki şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve özkaynak enflasyon düzeltmesi farkları hesabından hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir.

2.5.15 Çalışanlara Sağlayan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Şirket, İş Kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, söz konusu gelecekte doğacak söz konusu yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç/kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç/kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmektedir.

Emeklilik planları

Şirket’in personele sağladığı herhangi bir emeklilik sonrası fayda ve emeklilik planı bulunmamaktadır.

Kullanılmamış izin karşılığı

Türkiye’de mevcut İş Kanunlarına göre Şirket, iş sözleşmesinin herhangi bir nedenle sona ermesi halinde çalışanlarının hak kazanıp da kullanmadığı yıllık izin sürelerine ait ücreti, sözleşmenin sona erdiği tarihteki ücreti üzerinden kendisine veya hak sahiplerine ödemekle yükümlüdür.

Şirket, finansal tablolarındaki kullanılmamış izin karşılığını Şirket personelinin kullanmadığı izin günü ile günlük brüt üzerinden tahakkuk ettirip finansal durum tablosu tarihi itibarıyla personel giderleri hesaplarına yansıtılmaktadır.

Tanımlanmış katkı planları

Şirket çalışanları adına sosyal güvenlik kurumlarına belirlenmiş tutarlarda katkı payı ödemek zorundadır. Şirket’in ödemekte olduğu katkı payı dışında, yapmak zorunda olduğu başka bir ödeme mecburiyeti yoktur. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devam

2.5.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Cari dönem vergileri

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazancı, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK) Madde 5/(1) (d) (4)'e göre kurumlar vergisinden istisnadır. KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi yapılır. Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sıfıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi tevkifatı yapılmaktadır. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş vergiler

2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (GYF) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

2 Ağustos 2024 tarihli yasal düzenleme ile 1 Ocak 2025 tarihi ile başlayan dönemlerde Şirket'in sahip olduğu gayrimenkullerden elde edeceği kurum kazancı kurumlar vergisine tabi olduğundan ekteki finansal tablolarda ertelenmiş vergi hesaplanmıştır (Dipnot 19).

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve raporlama tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

2.5.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler, devamı

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

2.5.17 Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet bağışları, bağışların alınacağına ve Şirket'in uymakla yükümlü olduğu şartları karşıladığına dair makul bir güvence olduğunda gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır.

Maliyetlere ilişkin devlet bağışları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde gelir olarak muhasebeleştirilir.

2.5.18 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.5.19 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler sermaye olarak sınıflandırılır. Mevcut hissedarlara yapılan sermaye artırımını, onaylandığı nominal değeriyle kaydedilir. Adi hisse senetleri üzerinden dağıtılan temettüleri, ilan edildikleri dönemde karın dağıtımını olarak kaydedilirler.

Paylara ilişkin primler

Paylara ilişkin primler, Şirket'in aynı sermaye karşılığında yeni ihraç edilen paylarının nominal bedeli ile aynı sermaye karşılığında devir alınan gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri arasındaki farkı temsil eder.

2.5.20 Nakit akışının raporlanması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.6 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

2.7.1 Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler

Yönetim değerlendirmelerini yaparken, edim yükümlülüklerinin yerine getirilmesi ve bunlara ilişkin tahsis edilen işlem bedellerinin hasılat olarak kayıtlara alınmasına ilişkin olarak TFRS 15 de belirtilen detaylı koşulları, özellikle mal ve hizmetlere ilişkin kontrolün müşteriye geçip geçmediğini, göz önünde bulundurmaktadır (*Dipnot 16*).

2.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	1.745.391	12.411.097
- Vadeli mevduat	13.768	10.612.104
- Vadesiz mevduat	1.731.623	1.798.993
Diğer hazır değerler	69.327	670.238
Toplam	1.814.718	13.081.335

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 1 ay vadeli, %1 faiz (31 Aralık 2025: 1 günlük vadeli, %33 faiz).

DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Fon yatırımları ⁽¹⁾	--	1.063.632.690
Toplam	--	1.063.632.690

⁽¹⁾ Şirket'in likidite yönetimi kapsamında yatırım yaptığı para piyasası ve hisse senedi serbest fonlarından oluşmaktadır.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR, devamı

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Fon yatırımları	1.207.038.299	1.063.632.690	1.063.632.690
Toplam	1.207.038.299	1.063.632.690	1.063.632.690

DİPNOT 5 – FİNANSAL BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	480.150.328	336.071.956
Diğer mali borçlar	--	129.972
Toplam	480.150.328	336.201.928
Uzun vadeli finansal borçlar		
Uzun vadeli banka kredileri	612.731.427	763.174.363
Toplam	612.731.427	763.174.363
Toplam finansal borçlar	1.092.881.755	1.099.376.291
Finansal borçların ödeme vadelerine göre dağılımı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	480.150.328	336.201.928
1-2 yıl içerisinde ödenecek	325.670.617	381.778.560
2-3 yıl içerisinde ödenecek	178.163.053	216.794.539
3-4 yıl içerisinde ödenecek	92.084.676	112.735.646
4-5 yıl içerisinde ödenecek	16.813.081	51.865.618
Toplam	1.092.881.755	1.099.376.291

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal borçların ortalama yıllık faiz oranı %52,51'dir (31 Aralık 2025: %57,58).

DİPNOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların ve ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
- İlişkili olmayan taraflardan cari alacaklar	138.207.127	371.505.875
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri (dipnot 12) (*)	168.130.571	277.916.431
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	(337.477)	(397.413)
Toplam	306.000.221	649.024.893

(*) Konut satış sözleşmelerine istinaden alınan ve bankalara tahsile verilen senetlerdir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR, devamı

Şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	397.413	520.183
İlaveler (dipnot 18)	--	--
Parasal kazanç/(kayıp)	(59.936)	(74.340)
Kapanış bakiyesi	337.477	445.843

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	467.972.591	607.864.809
Toplam	467.972.591	607.864.809

DİPNOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer alacaklar ve diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Vergi dairesinden alacaklar – KDV alacakları	21.332.489	23.506.312
Toplam	21.332.489	23.506.312

Katma değer vergisinin alacak durumuna gelmesi için bazı kriterlerin yerine getirilmesi gerekmekte olup, devreden katma değer vergisi, hesaplanan katma değer vergisi ile mahsup edilebilirken nakdi iadesi henüz mümkün olmadığından diğer dönen varlıklarda takip edilmektedir (dipnot 9).

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen depozito ve teminatlar	680.866	801.787
Toplam	680.866	801.787

DİPNOT 8 –STOKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in stoklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli stoklar		
Üretimi devam eden projeler	2.646.643.580	2.461.293.142
Future Deluxe Projesi ⁽²⁾	1.436.230.933	1.318.361.061
Dilasa Orman Projesi ⁽³⁾	1.138.623.049	1.072.327.878
Esil Kartepe Projesi ⁽¹¹⁾	--	70.604.203
Gazania Life 1 Projesi ⁽⁹⁾	71.789.598	--
Üretimi tamamlanan projeler	3.786.388.741	3.641.231.364
Dora Hill Projesi ⁽¹⁾	3.033.637.371	2.885.796.010
Esil Kartepe Projesi ⁽¹¹⁾	324.417.052	326.085.084
Mahal Kartepe Projesi ⁽¹²⁾	428.334.318	429.350.270
Toplam	6.433.032.321	6.102.524.506

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı

Uzun vadeli stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Üretimi devam eden projeler	1.923.770.729	1.873.296.835
Harmony City Projesi ve Arsası ⁽⁴⁾	1.114.251.322	1.098.986.718
Country Akmeşe Projesi ⁽⁵⁾	394.443.592	371.261.296
Next Capital Projesi ⁽⁶⁾	270.920.502	265.276.892
Miracle Garden Projesi ⁽⁷⁾	88.491.449	85.392.266
Gazania Life 2 Projesi ⁽⁸⁾	22.346.346	19.710.724
Residence Projesi ⁽¹⁰⁾	33.317.518	32.668.939
Toplam	1.923.770.729	1.873.296.835
Toplam stoklar	8.356.803.050	7.975.821.341

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli stokların içerisinde 323.001.705TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 49.099.887TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli stokların içerisinde 671.109.328TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 146.602.122TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir.

⁽¹⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dora Hill- gerçekleştirmek üzere, 10 Şubat 2023 tarihinde Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 30 Haziran 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 19.000.751TL olan 21.256,64 m² arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Proje arsasının 9.109.99 m² kısmı üzerinde ise 9 Eylül 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dora Hill Projesinin arsası 30 Ekim 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dora Hill Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dora Hill Projesi için 26 Ağustos 2022 ve 2 Eylül 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Dora Hill Projesi arsası üzerinde 31 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Dora Hill'in yapımı tamamlanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Dora Hill Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 500.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 588.799.529TL).

⁽²⁾ Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapraklı Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi -Future Deluxe City (FDC)- gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 5 Ağustos 2022 tarihinde tadil edilmiş olan 29 Aralık 2020 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. FDC projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. FDC Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. FDC Projesi için 7 Nisan 2022 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. FDC Projesi arsası üzerinde Zeray İnşaat adına 24 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

⁽³⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dilasa Orman- gerçekleştirmek üzere, 14 Eylül 2022 tarihinde Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvacık Mahallesi'nde 30 Haziran 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 151.144.536TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dilasa Orman Projesinin arsası 21 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dilasa Orman gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dilasa Orman Projesi için 17 Kasım 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Dilasa Orman Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 330.000.000TL tutarında 1. derece, 250.000.000TL tutarında 2. derece ve 650.000.000TL tutarında 3. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 388.607.689TL 1. derece, 294.399.764TL 2. derece ve 765.439.387TL 3. derece).

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı

⁽⁴⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Harmony City- gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 30 Haziran 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 546.180.567TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilecek olan gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Harmony City Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Harmony City Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Ekim 2024 tarihi itibarıyla F Blok'a ve 4 Haziran 2025 tarihinde P ve R Bloklar'a, 9 Ocak 2026 tarihinde E Blok'a 27 Ocak 2026 tarihinde A ve T Bloklar'a ait yapı ruhsatları alınmış olup kalan 13 blok için yapı ruhsatların alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı ise kurulu değildir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Harmony City Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.300.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.530.878.774TL 1.derece).

⁽⁵⁾ Kocaeli İli İzmit İlçesi Karaabdulbaki Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde, gayrimenkul projesi – Country Akmeşe – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 1 Şubat 2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Country Akmeşe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Country Akmeşe Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Country Akmeşe Projesi için 10 Ekim 2023, 20 Eylül 2023 ve 24 Kasım 2023 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Country Akmeşe Projesi arsası üzerinde 23 Ocak 2024 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur.

⁽⁶⁾ Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapraklı Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Next Capital – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 26 Şubat 2021 ve 7 Kasım 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Next Capital Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Next Capital Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Next Capital Projesi için 28 Mart 2024 tarihinde yapı ruhsatları alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽⁷⁾ Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, Ş.Kullar Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Miracle Garden – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 26 Mayıs 2023 tarihinde tadil edilmiş olan 19 Eylül 2022 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Miracle Garden Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 9 Aralık 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Miracle Garden Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 1 Kasım 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 14 Kasım 2024 tarihinde G Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽⁸⁾ Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 2 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 2 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 2 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 20 Kasım 2024 tarihinde A4 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 10 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽⁹⁾ Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 1 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022, 9 Aralık 2022 ve 21 Aralık 2022 ile 6 Şubat 2023, 12 Temmuz 2023 ve 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 1 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 1 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Kasım 2024 tarihinde A3 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 2 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı

⁽¹⁰⁾ Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Zeray Residence – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Zeray Residence Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Zeray Residence Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 22 Kasım 2024 tarihi itibarıyla yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

⁽¹¹⁾ Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Esil Kartepe – gerçekleştirmek üzere, 18 Mart 2021 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi'nde 30 Haziran 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 237.117.071TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Esil Kartepe Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Esil Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Esil Kartepe Projesi için 31 Mart 2022, 24 Mart 2022 ve 7 Nisan 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Esil Kartepe arsası üzerinde 10 Haziran 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Esil Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 579.630.000TL tutarında 1. derece ve 200.000.000TL tutarında 2. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 682.571.742TL 1. derece ve 235.519.811TL 2. derece).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Esil Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

⁽¹²⁾ Kocaeli İli Kartepe İlçesi Sarımeşe Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Mahal Kartepe – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 16 Aralık 2020, 25 Mart 2020 ve 5 Nisan 2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Mahal Kartepe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Mahal Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Mahal Kartepe Projesi için 15 Kasım 2022 ve 8 Temmuz 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Mahal Kartepe Projesi arsası üzerinde 14 Aralık 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Mahal Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 868.855.730TL tutarlarında 1. Derece bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.023.163.688TL 1. Derece).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Mahal Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %100 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

DİPNOT 9- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler ⁽¹⁾ (dipnot 20)	1.642.806.690	430.528.867
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	37.593.228	39.532.463
Sigorta giderleri	46.904	81.745
Toplam	1.680.446.822	470.143.075

⁽¹⁾ Projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10- DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	595.083.646	696.646.363
Diğer KDV	155.222.604	179.787.352
İş avansları	63.031	74.225
Toplam	750.369.281	876.507.940

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek vergi ve fonlar	249.695.928	314.856.696
Toplam	249.695.928	314.856.696

DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

Maliyet	1 Ocak 2026	Giriş	Çıkış	30 Haziran 2026
Taşıtlar	8.013.692	1.797.171	(1.797.171)	8.013.692
Toplam	8.013.692	1.797.171	(1.797.171)	8.013.692
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	(440.544)	(801.369)	--	(1.241.913)
Toplam	(440.544)	(801.369)	--	(1.241.913)
Net defter değeri	7.573.148	(1.797.171)		6.771.779

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

Maliyet	1 Ocak 2025	Giriş	Çıkış	30 Haziran 2025
Taşıtlar	--	11.048.411	(7.818.370)	3.230.041
Toplam	--	11.048.411	(7.818.370)	3.230.041
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	--	(323.004)	--	(323.004)
Toplam	--	(323.004)	--	(323.004)
Net defter değeri	--	10.725.407	(7.818.370)	2.907.037

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12- MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
<i>Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>		
Dora Hill Projesi	1.559.562.241	1.455.984.251
Dilasa Orman Projesi	1.026.997.580	708.565.779
Future Deluxe Projesi	645.551.412	975.431.603
Esil Kartepe Projesi	186.502.011	186.904.882
Mahal Kartepe Projesi	63.921.903	60.017.867
Gazania Life 1 Projesi	4.492.574	3.135.511
Toplam	3.487.027.721	3.390.039.893
<i>Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i>		
Harmony City Projesi	2.447.245.703	2.395.782.869
Country Akmeşe Projesi	166.763.405	168.123.905
Rescedence Projesi	63.075.778	53.176.628
Next Capital Projesi	60.089.881	51.927.532
Miracle Garden Projesi	30.214.330	35.275.439
Gazania Life 2 Projesi	37.574.935	33.829.177
Toplam	2.804.964.032	2.738.115.550
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	6.291.991.753	6.128.155.443

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, stokların (*dipnot 8*) sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğmaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve/veya gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, Zeray GYO ilgili finansal tablo tarihleri itibarıyla müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır. Proje teslimleri bir yıl içerisinde tamamlanması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler kısa vadeli, bir yıldan daha uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler uzun vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 30 Haziran 2026 tarihi itibarı ile 168.130.571TL (31 Aralık 2025: 277.916.431TL) tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır (*dipnot 6*).

DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Personele ödenecek ücret vb. borçlar	147.622	1.608.707
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	786.393	1.366.449
Toplam	934.015	2.975.156
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İzin karşılıkları	2.215.395	2.244.492
Toplam	2.215.395	2.244.492

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR, devamı

Dönem içerisindeki izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak	2.244.492	1.307.391
İlaveler (dipnot 17)	325.395	550.258
Parasal kazanç	(354.492)	(212.307)
30 Haziran	2.215.395	1.645.342

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	1.174.149	1.799.070
Toplam	1.174.149	1.799.070

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.948,77TL tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyon %26,20 ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,60 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak	1.799.070	--
Hizmet maliyeti	164.984	337.113
Faiz maliyeti	50.716	84.446
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(587.569)	1.837.235
Parasal kazanç	(253.052)	(104.541)
30 Haziran	1.174.149	2.154.253

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

14.1 Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	4.709.714.730	5.546.155.627
- İpotekler (*)	4.678.485.730	5.509.380.386
- Teminatlar (**)	31.229.000	36.775.241
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	--	--
D. Diğer verilen teminatların toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen şirket lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	--	--
Toplam	4.709.714.730	5.546.155.627

(*) Projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden verilmiş olan ipoteklerdir (dipnot 7).

(**) Projelerin finansmanında kullanılan kredilere istinaden bankalara verilen teminat senetleridir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Zeray GYO'nun genel kredi sözleşmeleri (GKS) kapsamında; Şirket ortağı Zekeriya Zeray'ın şahsi ve Zeray İnşaat'ın kefaletlerine istinaden 1.000.000.000TL limiti bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.177.599TL).

14.2 Kısa vadeli borç karşılıkları

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava karşılıkları	4.342.868	5.726.398
Toplam	4.342.868	5.726.398

Dönem içerisindeki dava karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	5.726.398	--
İlaveler (dipnot 17)	(546.774)	9.490.703
Parasal kayıp/(kazanç)	(836.756)	(439.254)
Kapanış bakiyesi	4.342.868	9.051.449

Ticaret İl Müdürlüğü tarafından 7 Ocak 2026 tarihinde Şirket'e mevcut proje sigorta poliçelerinin müşteriler ile yapılan sözleşmelere istinaden konutların teslimine kadar alınan tüm ödemeleri kapsayacak şekilde genişletilmesi, aksi takdirde 63.336.880TL idari ceza uygulanacağı tebliğ edilmiştir. Finansal tablo tarihi itibarıyla Ticaret Bakanlığı'ndan alınan ek süre kullanılarak sigorta poliçelerinin kapsamının genişletilmesi süreci devam etmekte olduğundan finansal tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, devamı

Ticaret İl Müdürlüğü tarafından proje teslimleri ve sözleşme usullerine ilişkin olarak düzenlenen 91.316.373TL idari para cezası 7 Ocak 2026 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Söz konusu idari yaptırım, kısmi bölünme işlemi kapsamında ayrılan faaliyetlere ilişkin işlemlerden kaynaklanmakta olup, ilgili tutarın hukuken sorumlu tarafa rücu edilmiştir. Ayrıca, ilgili idari işleme karşı 5 Şubat 2026 tarihinde iptal davası açılmıştır.

DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR

15.1 Sermaye

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Zekeriya Zeray	76,25	477.328.157	81,34	509.200.000
Dolaşımdaki paylar ⁽¹⁾	23,75	148.671.843	18,66	116.800.000
Ödenmiş sermaye	100,00	626.000.000	100,00	626.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları ⁽²⁾		637.749.075		637.749.075
Toplam Sermaye		1.263.749.075		1.263.749.075

⁽¹⁾ 18 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Zeray GYO, ZERGY kısa koduyla Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır.

⁽²⁾ Sermaye düzeltmesi farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümlerine göre 2.000.000.000TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerinde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Halka arz öncesinde Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000TL olup, her biri 1TL nominal değerinde, 51.000.000TL nominal değerli A Grubu nama yazılı paylar ile 459.000.000TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A Grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. B Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000TL'den 626.000.000TL'ye artırılmıştır. Artırılan 116.000.000TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de "ZERGY" işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır. 18 Aralık 2025 tarihinde halka açık kısım %25,05 olarak gerçekleşmiş olup, 26 Aralık 2025 tarihinde 40.000.000 adet B grubu hisse Zekeriya Zeray tarafından satın alınmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000TL'den; B Grubu hamiline yazılı 575.000.000 adet pay karşılığı 575.000.000TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye arttırmalarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Sermayeyi temsil eden paylar kayıtlıleştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Aynı sermaye arttırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR, devamı

15.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Kanuni defterlerdeki birikmiş karlar, aşağıda belirtilen kanuni yedeklerle ilgili hüküm haricinde dağıtılabilmektedir.

Türk Ticaret Kanunu'na göre kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler bulunmamaktadır.

15.3 Kar dağıtımı

Kar dağıtımının SPK'nın II-19.1 sayılı "Kar Payı Tebliği"nde yer alan esaslar, ortaklıkların esas sözleşmelerinde bulunan hükümler ve şirketler tarafından kamuya açıklanmış olan kar dağıtım politikaları çerçevesinde gerçekleştirilmesine karar verilmiştir. Bunun yanında söz konusu SPK Kararı ile finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan şirketlerin, yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, net dağıtılabilmek kar tutarını, II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamaları gerektiği düzenlenmiştir.

Ayrıca Kurumlar Vergisi Kanununun 5. maddesi uyarınca, GYO'ların kurumlar vergisi istisnasından faydalanabilmesi için GYOların sahip oldukları taşınmazlarından elde ettikleri kazançların en az %50'sinin, elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtması gerekmektedir.

Yönetim Kurulu'nun 18 Kasım 2024 tarih ve 2024/32 sayılı kararı ile belirlenen kar dağıtım politikası çerçevesinde; Şirket, vergi mevzuatına uygun olarak tutulan yasal kayıtlarında yer alan ve gayrimenkul kazançlarından elde edilen kazançlarının en az %50'sini nakit kar payı şeklinde ortaklarına dağıtmayı hedeflemektedir.

15.4 Paylara ilişkin primler

Şirket'in 18 Aralık 2025 tarihinde gerçekleştirdiği halka arz ile edinilen, arz edilen hisselerin nominal değerini aşan tutarı ifade etmektedir. İlgili tutardan halka arz sırasında oluşan giderler düşülmüştür.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin primler	1.593.382.759	1.593.382.759
Toplam	1.593.382.759	1.593.382.759

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR, devamı

15.5 Özkaynaklar ile ilgili diğer bilgiler

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026 (TFRS)	Tarihi Değeri	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değeri
Sermaye	626.000.000	637.749.075	1.263.749.075
Paylara ilişkin primler	1.353.077.475	135.878.803	1.488.956.278
Geri alınmış paylar	1.009.000	124.378	1.133.378
30 Haziran 2026 (VUK)	Tarihi Değeri	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş Değeri
Sermaye	626.000.000	150.734.130	776.734.130
Paylara ilişkin primler	1.353.077.475	--	1.353.077.475
Geri alınmış paylar	1.009.000	--	1.009.000

Geri alınmış paylar

Geri alınan paylar Şirket tarafından geri alımı yapılan ve halka açık nitelikte olan hisseleri ifade etmektedir.

Zeray GYO, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet payını 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.133.378TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir. 100.000TL nominal bedeli olan söz konusu geri alınan paylar Şirket sermayesinin %0,16'sını oluşturmaktadır. Finansal tabloların tarihi itibarıyla geri alınan hisselerin satışı olmamıştır.

DİPNOT 16- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in hasılat ve satışların maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Yurtiçi satışlar	22.887.332	14.933.712	33.288.289	--
Satılan mamul maliyeti (-)	(17.600.151)	(14.189.053)	(12.080.775)	--
Satılan ticari mallar maliyeti (-)	(200.236)	(200.236)	(1.843.991)	--
Satılan hizmet maliyeti (-)	--	--	(1.990.779)	--
Brüt kar	5.086.945	544.423	17.372.744	--

DİPNOT 17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(2.994.974)	--	(1.636.937)	(1.636.937)
Genel yönetim giderleri	(49.267.221)	(28.221.094)	(29.886.064)	(13.560.580)
Toplam	(52.262.195)	(28.221.094)	(31.523.001)	(15.197.517)

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER, devamı

Niteliklerine göre giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Personel ücret giderleri	(13.182.857)	(5.808.634)	(16.368.456)	(7.712.310)
Ceza giderleri	(9.707.754)	(5.355.856)	--	--
Vergi, resim ve harçlar	(6.984.013)	(6.984.013)	--	--
Reklam giderleri	(6.572.709)	(4.287.974)	(3.259.224)	(1.636.936)
Danışmanlık giderleri	(4.580.769)	(1.600.236)	(2.963.408)	(2.097.568)
Ofis giderleri	(2.684.018)	(2.684.018)	--	--
Taşıt giderler	(2.373.386)	(507.994)	--	--
Yapı denetim giderleri	(1.280.417)	--	--	--
Amortisman ve itfa giderleri	(801.369)	(400.684)	(323.004)	(161.501)
İzin karşılık giderleri (dipnot 12)	(325.395)	(173.375)	(550.258)	(144.440)
Kira giderleri	(16.568)	(16.568)	(673.797)	(673.797)
Dışardan sağlanan faydalar ve hizmetler	--	--	(3.853.228)	(1.430.364)
Ekspertiz giderleri	--	--	(1.845.748)	(11.331)
Noter giderleri	--	--	(663.991)	(663.991)
Diğer giderler	(3.752.941)	(401.742)	(1.021.887)	(665.279)
Toplam	(52.262.195)	(28.221.094)	(31.523.001)	(15.197.517)

DİPNOT 18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/ (GİDERLER)

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Konusu kalmayan karşılık gelirleri	137.583.636	139.160.432	12.536.224	--
Kur farkı geliri	--	--	59.478	33.150
Diğer	790.764	790.764	288.437	288.437
Toplam	138.374.400	139.951.196	12.884.139	321.587

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Karşılık giderleri	--	--	(9.051.449)	(2.090.603)
Diğer	--	--	(879.142)	--
Toplam	--	--	(9.930.591)	(2.090.603)

DİPNOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	2.586.715	670.395	1.384.904	575.388
Kur farkı gelirleri	10.364	2.425	--	--
Toplam	2.597.079	672.820	1.384.904	575.388

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ, devamı

Finansman giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Banka komisyon giderleri	(3.027.394)	(1.021.187)	--	--
Kur farkı giderleri	(67.402)	(385)	--	--
Kıdem faiz gideri	(50.716)	(24.116)	(84.447)	(70.842)
Toplam	(3.145.512)	(1.045.688)	(84.447)	(70.842)

DİPNOT 20- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/(GİDERLER)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Menkul kıymet satış karı	84.602.033	2.845.412	--	--
Toplam	84.602.033	2.845.412	--	--

Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Finansal yatırımlar değer azalış/(kayıpları)	--	(111.370.901)	--	--
Toplam	--	(111.370.901)	--	--

DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ

Vergi giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Cari dönem vergi (gideri)	--	--	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	67.610.111	57.467.945	(39.768.002)	(19.758.166)
Toplam	67.610.111	57.467.945	(39.768.002)	(19.758.166)

Kurumlar vergisi

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari dönem vergi karşılığı (-)	--	--
Peşin ödenen vergi ve fonlar	740.879	14.694.638
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	740.879	14.694.638

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ, *devamı*

29 Ağustos 2024 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklığı statüsü kazanmış olan Şirket 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre kurumlar vergisinden istisnadır.

Öte yandan, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı- Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile, yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,
- Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO'ların taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır.

Gelir vergisi stopajı

Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak uygulanmaktadır. Ancak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloların arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmiştir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmiştir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Şirket'in sahip olduğu taşınmazlardan elde edeceği kazançlarının en az %50'sinin kâr payı olarak dağıtılma politikasının bulunmasına rağmen kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

Şirket'in Genel Kurul kararı sonrası ilgili istisna şartının sağlanarak asgari kurumlar vergisine göre %10 üzerinden vergi ödenmesi durumunda ortaya çıkacak etki, bir sonraki hesap dönemi içerisinde kâr veya zarar tablosunda dönem vergi geliri/(gideri) kalemi altında raporlanır.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ, devamı

	Geçici Farklar		Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Proje halinde stoklar	474.992.623	627.034.438	(142.497.787)	(188.110.331)
Verilen avanslar	202.572.510	236.078.913	(60.771.753)	(70.823.674)
Ertelenmiş gelirler	(236.428.098)	(274.332.414)	70.928.429	82.299.724
Kredi faiz tahakkuku	(292.825.065)	(105.392.126)	87.847.520	31.617.638
Dava karşılığı	(4.342.868)	(5.726.398)	1.302.860	1.717.919
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.174.149)	(1.799.070)	352.245	539.721
İzin karşılığı	(2.215.395)	(2.244.492)	664.619	673.348
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(134.006)	243.487	40.202	(73.046)
TFRS 15 dönemsellik ilkesi uygulanmasından farklılıklar	276.246.236	276.701.058	(82.873.871)	(83.010.317)
Gider tahakkukları	--	(48.425.142)	--	14.527.544
İndirilecek mali zararları	(341.595.247)	(402.262.241)	102.478.574	120.678.672
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net	75.096.541	299.876.013	(22.528.962)	(89.962.802)

Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
1 Ocak	(89.962.802)	(140.561.983)
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	67.610.111	(39.768.002)
Diğer kapsamlı gelir/ (gideri) vergi etkisi	(176.271)	551.171
31 Aralık	(22.528.962)	(179.778.814)

DİPNOT 22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. (dipnot 8)	1.642.806.690	430.528.867
Toplam	1.642.806.690	430.528.867

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.515.909TL tutarındadır (31 Aralık 2025: 1.651.451TL).

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23- PAY BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)

	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak – 31 Aralık 2025
Dönem net (zararı)/karı	150.118.767	67.935.852
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	626.000.000	510.000.000
Pay başına (zarar)/ kazanç (TL)	0,2398	(0.1105)

DİPNOT 24- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	(82.996.893)	(7.470.060)
Stoklar	1.196.227.318	884.600.641
Verilen avanslar	(42.008.060)	--
Ertelenmiş gelirler	(796.159.435)	(723.069.893)
Ödenmiş sermaye	(190.591.732)	(161.081.232)
Geçmiş yıllar karları	2.165.647	11.760.891
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(13.567.698)	(20.062.275)
Maddi duran varlıklar	1.004.548	322.285
Hisse senedi ihraç primleri	(240.305.284)	--
Geri alınan paylar	123.978	--
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları)	113.825	59.523
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(9.747.201)	784.010
Hasılat	(9.174.267)	(2.216.595)
Satışların maliyeti	6.506.219	5.797.710
Faaliyet giderleri	5.225.795	1.274.203
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	(9.794.307)	(4.038.928)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler	(2.478.946)	--
Finansman gelir/giderleri	(31.695)	(32.380)
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	(92.744.094)	(6.686.050)

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket, sermayesini net borç/toplam özkaynaklar oranı bazında takip etmektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynaklara bölünmesinden hesaplanmaktadır. Net borç, toplam finansal borçlardan nakit ve nakit benzeri değerlerin çıkartılmasıyla hesaplanmaktadır.

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam finansal borçlar	1.092.881.755	1.099.376.291
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(1.814.718)	(13.081.335)
Net finansal borç	1.091.067.037	1.086.294.956
Özkaynaklar	2.991.222.689	2.841.826.002
Kullanılan sermaye	4.082.289.726	3.928.120.958
Net finansal borç/ kullanılan sermaye oranı	26,73%	27,65%

Finansal risk yönetimi, devamı

Şirket faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in risk yönetim programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Şirket finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir finans bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Şirket'in finans bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Şirket'in operasyon üniteleri ile çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturmaya riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerlerden oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	Bankalardaki mevduat
30 Haziran 2026					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	306.000.221	--	21.332.489	1.745.391
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	306.000.221	--	21.332.489	1.745.391
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	337.477	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(337.477)	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	649.024.893	--	23.506.312	12.411.097
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	649.024.893	--	23.506.312	12.411.097
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	397.413	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(397.413)	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Likidite riski yönetimi

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Var olan ve gelecekteki kredi koşullarının fonlama kabiliyeti, yüksek kaliteli kredi sağlayıcılarından, yeterli miktarda kredi kaynaklarının hazır bulunmasını sağlayarak yönetilmektedir. Ayrıca Şirket'in likidite yönetim politikası nakit akış planlamasını, likit varlıkların seviyelerinin gözden geçirilmesini ve borçların finansman planlarının sağlanmasını içermektedir.

		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay	1-5 yıl arası
30 Haziran 2026		(I+II+III+ IV)	(I)	arası (II)	(III)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri				
Türev Olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	1.092.881.755	2.268.541.021	115.737.452	485.837.495	1.666.966.074
Ticari borçlar	467.972.591	467.972.591	467.972.591	--	--
Toplam yükümlülük	1.560.854.346	2.736.513.612	583.710.043	485.837.495	1.666.966.074

		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay	1-5 yıl arası
31 Aralık 2025		(I+II+III+ IV)	(I)	arası (II)	(III)
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri				
Türev Olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	1.099.376.291	2.835.038.586	50.002.413	426.939.670	2.358.096.503
Ticari borçlar	607.864.809	607.864.809	607.864.809	--	--
Toplam yükümlülük	1.707.241.100	3.442.903.395	657.867.222	426.939.670	2.358.096.503

Piyasa Riski Yönetimi

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.)

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın gerçeğe uygun değerini en iyi yansıtan değerdir. Şirket'in finansal araçların gerçeğe uygun değerleri Türkiye'deki finansal piyasalardan ilgili ve güvenilir bilgiler edinilebileceği ölçüde, tahmin edilmiştir. Burada sunulan tahminler, Şirket'in bir piyasa işleminde edinebileceği tutarları yansıtmayabilir. Şirket'in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal enstrümanların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır.

Finansal Aktifler

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

-Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.

-Finansal durum tablosunda maliyet bedeli üzerinden gösterilen bazı finansal aktiflerin (kasa-banka) kısa dönemli olmaları dolayısıyla, gerçeğe uygun değerlerinin finansal durum tablosu değerlerine yaklaşık oldukları varsayılmaktadır.

Finansal Pasifler

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

-Kısa vadeli ticari borçlar ve diğer parasal pasiflerin gerçeğe uygun değerlerinin, kısa dönemli olmaları dolayısıyla, defter değerlerinin yaklaşık olduğu varsayılmaktadır.

-Yabancı para cinsinden olan ve dönem sonu kurları üzerinden çevrilen borçlarının gerçeğe uygun değerinin defter değerine eşit olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarda gerçeğe uygun değer ile yansıtılan finansal araçların gerçeğe uygun değer ölçümlerini her finansal araç sınıfının girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Çayırköy mahallesinde yer alan 152 ada, 9 parsel ve 153 ada, 20 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin Şirket'in portföyüne dahil edilmesine karar verilmiş olup, söz konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan projeler kapsamında fizibilite, proje geliştirme ve gerekli izin süreçlerine başlanmıştır.

Şirket portföyünde yer alan, Kocaeli ili İzmit ilçesi Çayırköy Mahallesi 146 Ada 11 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin tamamını kapsayan yapı ruhsatı başvurusu ilgili idare nezdinde gerçekleştirilmiştir.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 194 Ada, 1 Parsel üzerinde yer alan taşınmazın hisse satın alımı anlaşması gerçekleştirilmiş olup, söz konusu işleme ilişkin tapu devir süreci başlatılmıştır.

.....

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK 1- PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	1.745.391	1.076.043.787
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	8.356.803.050	7.975.821.341
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		2.766.411.664	2.042.922.031
D	Toplam varlıklar (Aktif toplamı)		11.124.960.105	11.094.787.159
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	1.092.881.755	1.099.376.291
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.991.222.689	2.841.826.002
	Diğer kaynaklar		7.040.855.661	7.153.584.866
D	Toplam kaynaklar		11.124.960.105	11.094.787.159

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK 1- PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, devamı

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	13.768	10.612.106
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	--	--
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	31.229.000	36.775.241
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	870.126	502.507.239
	'Ziraat Bankası		870.126	502.507.239
	'Yapı Kredi Bankası		760.282	104.221
	'Garanti Bankası		41.427	--
	'Vakıfbank		32.099	--
	'Dünya Katılım Bankası		21.508	10.041.521
	'Halk Bankası		14.692	161.311
	'Albaraka Türk Katılım Bankası		2.181	--
	'Vakıf Katılım Bankası		1.098	--
	'Anadolubank		482	--
	'İş Bankası		303	813.210
	'Kuveyttürk Bankası		172	1.120
	'Integral Yatırım Yapı Kredi Portföy Üçüncü Para Piyasası (TL) Fonu		--	359.934.592
	'Hedef Yatırım Bankası Yatırım Hesabı Nakit Bakiyesi		--	4.067
	'Hedef Yatırım Pusuula Portföy Üçüncü Hisse Senedi Serbest Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)		--	202.476.508

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL"), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

EK 1- PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, devamı

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	75,12%	71,89%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,02%	9,70%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤%20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	37,58%	39,98%	≤%500
8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,10%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	0,01%	4,53%	≤%10
'Ziraat Bankası		0,01%	4,53%	
'Yapı Kredi Bankası		0,01%	0,00%	
'Dünya Katılım Bankası		0,00%	0,09%	
'İş Bankası		0,00%	0,01%	
'Integral Yatırım Yapı Kredi Portföy		0,00%	3,24%	
Üçüncü Para Piyasası (TL) Fonu				
'Hedef Yatırım Pusula Portföy Üçüncü		0,00%	1,82%	
Hisse Senedi Serbest Fon (Hisse Senedi				
Yoğun Fon)				
Diğer		0,00%	0,00%	

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.