



Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK 2026 – 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİ

BEDELLİ SERMAYE ARTIRIMINDAN ELDE EDİLEN FONUN HANGİ
AMAÇLARLA KULLANILDIĞINA İLİŞKİN RAPOR

SERMAYE PİYASASI KURULU'NUN VII-128.1 NO.LU PAY TEBLİĞİ'NİN 33. MADDESİ
UYARINCA HAZIRLANMIŞTIR.

1

Raporun Amacı

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("Kurul") VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin "Bedelli sermaye artırımından elde edilen fonların kullanımına ilişkin yapılacak açıklamalar" başlıklı 33 üncü maddesi uyarınca, halka açık olmayan ortaklıkların paylarının sermaye artırımı yoluyla halka arzı ile payları borsada işlem gören halka açık ortaklıklar tarafından yapılacak bedelli sermaye artırımlarında, sermaye artırımından elde edilen fonun hangi amaçlarla kullanıldığına ilişkin olarak bir rapor hazırlanması, kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk iki finansal tablolarının ilanını takip eden on iş günü içinde bir rapor hazırlanması ve Şirket'in internet sitesinde ve KAP'ta yayınlanması zorunludur.

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") paylarının 16.01.2026 tarihinde Borsada işlem görmeye başlamasından itibaren kamuya açıklanan ve yapılan sermaye artırımının sonuçlarını içeren ilk finansal tabloları 01.01.2026-30.06.2026 hesap dönemine ilişkin bağımsız denetimden geçmiş finansal tabloları olup, söz konusu finansal tablolar 10.08.2026 tarihinde KAP'ta ve Şirket'in internet sitesinde (www.zggyo.com.tr) kamuya açıklanmıştır.

İşbu rapor, Pay Tebliği'nin 33'üncü maddesi kapsamında, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 26.12.2025 tarih ve 2025/14 sayılı kararıyla onaylanan fon kullanım raporunda belirtilen amaçlara uygun hareket edilip edilmediğinin değerlendirilmesi amacıyla şirketimiz bünyesinde Denetimden sorumlu komite henüz oluşturulmadığından, Yönetim Kurulu tarafından hazırlanmış olup, 30.06.2026 tarihi itibarıyla bedelli sermaye artırımından elde edilen fonun kullanım durumunu göstermektedir.

2

Sermaye Artırımı

Şirket Yönetim Kurulu, 26.12.2025 tarih ve 2025/14 sayılı toplantısında 840.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 168.242.225,00 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak suretiyle 42.250.000 TL artırılarak 210.492.225,00 TL'ye çıkarılmasına karar vermiştir.

Şirket paylarının halka arzı ile kaynak elde edilmesi, kurumsallaşma, Şirket değerinin ortaya çıkması, bilinirlik ve tanınırlığın pekiştirilmesi, şeffaflık ve hesap verilebilirlik ilkelerinin daha güçlü bir şekilde uygulanması, Şirket'in kurumsal kimliğinin güçlendirilmesi hedeflenmektedir. Şirket, sermaye artışı sonucunda elde edeceği halka arz gelirlerini makul bir ekonomik veya finansal gerekçeye dayanmak koşuluyla halka arz suretiyle ihraç edilen paylardan elde etmeyi planladığı net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde kullanmayı planlamaktadır.

3

Elde Edilecek Fonun Kullanım Yeri

Yönetim Kurulu'nun 26.12.2025 tarih ve 2025/14 sayılı halka arzdan elde edilecek fonun kullanımına ilişkin kararı çerçevesinde, Şirketimiz bedelli sermaye artırımı suretiyle ihraç edilen paylardan elde edilen net geliri aşağıda belirtilen başlıklar dahilinde kullanmayı planlamaktadır.

Kullanım Alanı	Kullanım Tutarı (%)
1. Portföydeki Arsalar Üzerinde Gayrimenkul Projesi Geliştirme Yatırımları ve Gayrimenkule Dayalı Hak Kapsamındaki Proje Yatırımları:	
• Karakusunlar Arsası (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel), • Ovacık Arsası (Ankara İli, Keçiören Mahallesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel) • Lagun Country Club 1. Etap (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı) • Lagun Country Club 2. Etap (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı)	%20-30
2. Z Lagun Diplomatik Site Projesi Yatırımları:	
• Z Lagun Diplomatik Site (Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parsel)	%25-35
3. Finansal Yükümlülük Ödemesi	%25-35
4. İşletme Sermayesi Finansmanı	%10-20
Toplam	%100

Yukarıdaki tabloda yer alan fon kullanım alanlarına ilişkin açıklamalara aşağıda yer verilmiştir;

1. Portföydeki Arsalar Üzerinde Gayrimenkul Projesi Geliştirme Yatırımları ile Gayrimenkule Dayalı Hak Kapsamındaki Proje Yatırımları:

Halka arzdan sağlanacak net fonun yaklaşık %20-%30'u; Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunan Ovacık ve Karakusunlar arsaları ile Lagun Country Club 1. ve 2. Etap Projesi gayrimenkule dayalı hak kapsamında devam eden veya ileride gerçekleştirilecek geliştirme faaliyetlerine ilişkin mevcut ve öngörülen maliyetlerin karşılanmasına tahsis edilecektir.

2. Z Lagun Diplomatik Site Projesi Yatırımları:

Şirket, net halka arz gelirinin %25-35 tutarındaki kısmını halihazırda yatırım amaçlı gayrimenkul portföyünde bulunan Z Lagun Villa Projesinin tamamlanması için kullanmayı planlamaktadır.

3. Finansal Yükümlülük Ödemesi:

Şirket, net halka arz gelirinin %25-35 tutarındaki kısmını satın alma gücünün korunması ve finansal kuruluşlar nezdindeki kredibilitesinin artırılması amacıyla finansal yükümlülüklerinin bir bölümünün ve/veya tamamının geri ödemesinde kullanmayı planlamaktadır.

4. İşletme Sermayesi Finansmanı:

Şirket, net halka arz gelirinin %10-20 tutarındaki kısmını operasyonel ihtiyaçlarının giderilmesi ve satış finansmanının sağlanması amacıyla kullanmayı planlamaktadır.

Tüm bu hususlara ek olarak, yukarıda belirtilen fon kullanım oranları Şirket menfaatleri ve piyasa koşulları doğrultusunda değişkenlik gösterebilir. Şirket, halka arzdan elde edilecek net geliri yukarıda izah edilen şekilde kullanmaya ihtiyacı olmadığı ve/veya kullanmadığı ölçüde, Şirket menfaatleri gözeterek kategoriler arasında azami %10 oranında geçiş yapılabilecektir. Şirket söz konusu fonu ileride kuracağı bağlı ortaklıklarının mali yapılarını ve faaliyetlerini güçlendirmek amacıyla, yukarıda gösterilen kategoriler ve tahsisat oranı çerçevesinde ihtiyaç duyacakları yatırımlara finansman ve yapılacak sermaye artırımlarına katılım sağlaması için de kullanabilecektir.

Şirket, halka arzdan elde edilen net gelirleri, yukarıda yer alan alanlarda kullanmaya başlayana kadar Türk Lirası cinsinden vadeli mevduat/katılım hesabı ve/veya Eurobond ve/veya yatırım fonları gibi menkul kıymet alımları suretiyle ve/veya fonun değerini korumak adına benzer korumayı sağlayabilecek herhangi başka bir surette nemalandıracaktır. Anılan süre boyunca ilgili fonun bu yöntemlerden hangisi/hangileri ile nemalandırılacağına ve nemalandırmanın koşullarına global ve yerel ekonomik koşullar çerçevesinde Şirket menfaatlerine uygun olarak karar verilecektir. Fon kullanım planı kapsamında harcama yapılıncaya kadar sermaye artışından elde edilen kaynak nemalandırma sürecinde oluşan getiriler ise fon kullanım oranları çerçevesinde ilgili yatırım alanlarında değerlendirilecektir.

4

Sermaye Artırım Yoluyla Halka Arzdan Sağlanan Fonun Kullanıldığı Alanlar

Şirketimizin sermaye artırımını yoluyla gerçekleştirdiği halka arz kapsamında elde edilen net gelir, **16.01.2026** tarihinde Şirket hesaplarına intikal etmiştir. Fon kullanımına 16.01.2026-30.06.2026 tarihlerine ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

Kullanım Alanı	İzahnamede ve Fon Kullanım Raporunda Öngörülen Fon Kullanımı (%)	Filili Fon Kullanımı 30.06.2026
1. Portföydeki Arsalar Üzerinde Gayrimenkul Projesi Geliştirme Yatırımları ve Gayrimenkule Dayalı Hak Kapsamındaki Proje Yatırımları: • Karakusunlar Arsası (Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parsel), • Ovacık Arsası (Ankara İli, Keçiören Mahallesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel) • Lagun Country Club 1. Etap (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatağ Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı) • Lagun Country Club 2. Etap (Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatağ Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde konumlu Şahinler Tabiat Parkı)	%20-30	%18,77
2. Z Lagun Diplomatik Site Projesi Yatırımları: • Z Lagun Diplomatik Site (Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 Parsel)	%25-35	%20,26
3. Finansal Yükümlülük Ödemesi	%25-35	%14,31
4. İşletme Sermayesi Finansmanı	%10-20	%8,60
Toplam	%100	%61,93

5

Değerlendirme ve Sonuç

Halka arzdan sağlanan fonların kullanımı incelendiğinde, halka arz izahnamesinde ve Fon Kullanım Raporu'nda yer alan planlamaya sadık kalındığı ve 30.06.2026 tarihine kadar halka arz gelirinden **255.628.715,18 TL** tutarında kullanım yapıldığı görülmektedir.

Şirketimiz bünyesinde Denetimden Sorumlu Komite henüz oluşturulmadığından, II-5.2 sayılı Sermaye Piyasası Araçlarının Satışı Tebliği kapsamında hazırlanması gereken "Halka Arzdan Elde Edilen Fonun Kullanım Yerlerine İlişkin Rapor" Yönetim Kurulumuz tarafından hazırlanmıştır.

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yönetim Kurulu

