

**ZERAY GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2025 Tarihli  
Finansal Tablolar ve  
Bağımsız Denetçi Raporu**

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA  
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325  
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**Genel Kurulu'na**

**1) Görüş**

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2) Görüşün Dayanağı**

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS"lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin finansal tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile SPK mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

**3) Kilit Denetim Konuları**

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

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA  
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325  
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

**3) Kilit Denetim Konuları, devamı**

| <i>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Kilit denetim konusu için uygulanan denetim prosedürleri</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Şirket, ilişikteki 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardını uygulayarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29’a göre 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar ve karşılaştırmalı dönemlerine ait finansal tablolar 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücüne göre yeniden düzenlenmelidir.</p> <p>TMS 29’un uygulanması, Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kalemlerde önemli değişikliklere neden olmaktadır.</p> <p>TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bununla birlikte, söz konusu uygulamanın denetimini gerçekleştirmek için harcanan ilave denetim eforu da göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29’un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket’in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar dipnot 2.1.5’te yer almaktadır.</p> | <p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,</li><li>- Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29’a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,</li><li>- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi,</li><li>- Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye’deki Tüketici Fiyat Endeksi’nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,</li><li>- Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</li><li>- TMS 29’un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.</li></ul> |

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA  
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325  
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

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

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

**5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

SPK yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüphecilikimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir).
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

**A 1****BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ**

MERKEZ : Kızılay Mah. Necatibey Cad. Günay Apt. No:25 İç Kapı No:13 Çankaya/ANKARA  
Tel : 0312 417 86 54 -425 59 50 Fax: 0312 425 77 27 V.D. Mithatpaşa – 001 001 1325  
E-mail : a1denetim@a1denetim.com.tr - info@a1denetim.com.tr web: a1denetim.com.tr

**5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları, devamı**

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

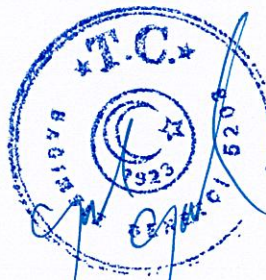
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

**6) B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, konsolide finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Sorumlu Denetçi Gürol GÜNDOĞAN'dır.

A1 BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



GÜROL GÜNDOĞAN

Sorumlu Denetçi

Ankara, 17 Şubat 2026

---

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

---

### İÇİNDEKİLER

|                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                         | <b>1-2</b>  |
| <b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>                 | <b>3</b>    |
| <b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....</b>                                     | <b>4</b>    |
| <b>NAKİT AKIM TABLOSU .....</b>                                             | <b>5</b>    |
| <b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....</b>                            | <b>6-48</b> |
| 1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                         | 6           |
| 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....                        | 7-25        |
| 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....                                           | 25          |
| 4. FİNANSAL YATIRIMLAR.....                                                 | 26          |
| 5. FİNANSAL BORÇLAR .....                                                   | 26          |
| 6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR .....                                 | 27          |
| 7. DİĞER ALACAKLAR.....                                                     | 27          |
| 8. STOKLAR .....                                                            | 28-30       |
| 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....                                              | 31          |
| 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          |
| 15. ÖZKAYNAKLAR .....                                                       | 35-37       |
| 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....                                     | 37          |
| 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....                                       | 37          |
| 18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER .....                       | 38          |
| 19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER .....                       | 38          |
| 20. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ .....                                     | 38          |
| 21. GELİR VERGİLERİ .....                                                   | 39-40       |
| 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....                                        | 40          |
| 23. PAY BAŞINA KAZANÇ .....                                                 | 40          |
| 24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .... | 41          |
| 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....      | 41-44       |
| 26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI).....                | 44-45       |
| 27. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER ....   | 45          |
| 28. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                              | 45          |
| EK-1 PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ .....                              | 46-48       |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| <b>VARLIKLAR</b>                                      | <b>Dipnotlar</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                             | 3                | 11.108.481                                                   | 3.612.193                                                    |
| Finansal yatırımlar                                   | 4                | 903.221.417                                                  | 15.946                                                       |
| Ticari alacaklar                                      |                  | 551.142.504                                                  | 551.900.653                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar       | 6                | 551.142.504                                                  | 551.900.653                                                  |
| Diğer alacaklar                                       |                  | 19.961.218                                                   | 207.074.967                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar        | 7                | 19.961.218                                                   | 207.074.967                                                  |
| Stoklar                                               | 8                | 5.182.175.094                                                | 2.765.116.779                                                |
| Peşin ödenmiş giderler                                |                  | 399.238.665                                                  | 1.292.710.877                                                |
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler           | 9,22             | 365.598.855                                                  | 1.280.690.014                                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler | 9                | 33.639.810                                                   | 12.020.863                                                   |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar                | 21               | 12.478.473                                                   | 68.043                                                       |
| Diğer dönen varlıklar                                 | 10               | 744.317.801                                                  | 466.189.530                                                  |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                         |                  | <b>7.823.643.653</b>                                         | <b>5.286.688.988</b>                                         |
| Diğer alacaklar                                       |                  | 680.866                                                      | 891.201                                                      |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar        | 7                | 680.866                                                      | 891.201                                                      |
| Stoklar                                               | 8                | 1.590.776.439                                                | 799.370.975                                                  |
| Maddi duran varlıklar                                 | 11               | 6.431.007                                                    | --                                                           |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                         |                  | <b>1.597.888.312</b>                                         | <b>800.262.176</b>                                           |
| <b>Toplam varlıklar</b>                               |                  | <b>9.421.531.965</b>                                         | <b>6.086.951.164</b>                                         |

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

| KAYNAKLAR                                                                                  | Dipnotlar | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                                                                                            |           |                                                    |                                                    |
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                   | 5         | 110.370                                            | 182.388.073                                        |
| Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları                                           | 5         | 285.387.419                                        | 134.105.636                                        |
| Ticari borçlar                                                                             |           | 516.189.959                                        | 2.991.484                                          |
| - İlişkili olmayan taraflara borçlar                                                       | 6         | 516.189.959                                        | 2.991.484                                          |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                               |           | 2.878.772.594                                      | 2.416.264.999                                      |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                         | 12        | 2.878.772.594                                      | 2.416.264.999                                      |
| Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar                                              | 13        | 2.526.460                                          | 2.408.913                                          |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                    |           | 6.768.764                                          | 1.110.217                                          |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                       | 13        | 1.905.990                                          | 1.110.217                                          |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar                                                            | 14        | 4.862.774                                          | --                                                 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler                                                            | 10        | 267.371.729                                        | 176.868.852                                        |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                           |           | <b>3.957.127.295</b>                               | <b>2.916.138.174</b>                               |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                   | 5         | 648.076.574                                        | 65.406.484                                         |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                               |           | 2.325.167.919                                      | 2.098.770.118                                      |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                         | 12        | 2.325.167.919                                      | 2.098.770.118                                      |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                    |           | 1.527.744                                          | --                                                 |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar                                       | 13        | 1.527.744                                          | --                                                 |
| Ertelenen vergi yükümlülüğü                                                                | 21        | 76.395.105                                         | 119.363.192                                        |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                           |           | <b>3.051.167.342</b>                               | <b>2.283.539.794</b>                               |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                                                |           | <b>7.008.294.637</b>                               | <b>5.199.677.968</b>                               |
| Ödenmiş sermaye                                                                            | 15        | 626.000.000                                        | 510.000.000                                        |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                  | 15        | 447.157.343                                        | 447.157.343                                        |
| Paylara ilişkin primler                                                                    | 15        | 1.353.077.475                                      | --                                                 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |           | (803.481)                                          | --                                                 |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)                         |           | (803.481)                                          | --                                                 |
| Geçmiş yıllar karları                                                                      |           | (69.884.147)                                       | 243.907.182                                        |
| Net dönem karı/zararı                                                                      |           | 57.690.138                                         | (313.791.329)                                      |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                         |           | <b>2.413.237.328</b>                               | <b>887.273.196</b>                                 |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                    |           | <b>9.421.531.965</b>                               | <b>6.086.951.164</b>                               |

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                  |                  | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</i> | <i>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2024</i> |
|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | <b>Dipnotlar</b> |                                                                          |                                                                          |
| Hasılat                                                          | 16               | 332.823.494                                                              | 2.539.088.180                                                            |
| Satışların maliyeti (-)                                          | 16               | (161.943.890)                                                            | (2.474.866.671)                                                          |
| <b>Brüt kar</b>                                                  |                  | <b>170.879.604</b>                                                       | <b>64.221.509</b>                                                        |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                        | 17               | (5.782.478)                                                              | (41.060)                                                                 |
| Genel yönetim giderleri (-)                                      | 17               | (93.378.704)                                                             | (26.735.191)                                                             |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                               | 18               | 13.438.746                                                               | 422.369                                                                  |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                           | 18               | (7.111.492)                                                              | (1.210.559)                                                              |
| <b>Esas faaliyet karı</b>                                        |                  | <b>78.045.676</b>                                                        | <b>36.657.068</b>                                                        |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                                | 19               | 7.237.780                                                                | --                                                                       |
| Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)                            | 19               | (128.055.795)                                                            | --                                                                       |
| <b>Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>      |                  | <b>(42.772.339)</b>                                                      | <b>36.657.068</b>                                                        |
| Finansman gelirleri                                              | 20               | 5.928.613                                                                | 3.103.021                                                                |
| Finansman giderleri (-)                                          | 20               | (4.118.672)                                                              | (3.218.418)                                                              |
| Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)                   | 24               | 56.028.797                                                               | (315.895.311)                                                            |
| <b>Vergi öncesi karı/(zararı)</b>                                |                  | <b>15.066.399</b>                                                        | <b>(279.353.640)</b>                                                     |
| Dönem vergi (gideri)                                             | 21               | --                                                                       | --                                                                       |
| Ertelenmiş vergi geliri (gideri)                                 | 21               | 42.623.739                                                               | (34.437.689)                                                             |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                       |                  | <b>57.690.138</b>                                                        | <b>(313.791.329)</b>                                                     |
| <b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>                                 | <b>23</b>        | <b>0,1121</b>                                                            | <b>(0,6100)</b>                                                          |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları) | 13               | (1.147.829)                                                              | --                                                                       |
| - Vergi etkisi                                                   | 21               | 344.348                                                                  | --                                                                       |
| <b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>                              |                  | <b>(803.481)</b>                                                         | <b>--</b>                                                                |
| <b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>                             |                  | <b>56.886.657</b>                                                        | <b>(313.791.329)</b>                                                     |

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                | Ödenmiş<br>sermaye | Sermaye<br>düzeltmesi<br>farkları | Paylara<br>ilişkin<br>primler | Kar veya zararda<br>yeniden<br>sınıflandırılmayacak<br>birikmiş diğer<br>kapsamlı gelirler<br>veya giderler | Geçmiş yıl<br>karları | Dönem kar/<br>(zararı) | Özkaynaklar          |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2024</b>             | <b>250.000.000</b> | <b>246.674.986</b>                | --                            | --                                                                                                          | <b>103.604.943</b>    | <b>140.302.239</b>     | <b>740.582.168</b>   |
| Sermaye artırım                | 260.000.000        | 200.482.357                       | --                            | --                                                                                                          | --                    | --                     | 460.482.357          |
| Transferler                    | --                 | --                                | --                            | --                                                                                                          | 140.302.239           | (140.302.239)          | --                   |
| Dönem net zararı               | --                 | --                                | --                            | --                                                                                                          | --                    | (313.791.329)          | (313.791.329)        |
| <b>31 Aralık 2024</b>          | <b>510.000.000</b> | <b>447.157.343</b>                | --                            | --                                                                                                          | <b>243.907.182</b>    | <b>(313.791.329)</b>   | <b>887.273.196</b>   |
| <b>1 Ocak 2025</b>             | <b>510.000.000</b> | <b>447.157.343</b>                | --                            | --                                                                                                          | <b>243.907.182</b>    | <b>(313.791.329)</b>   | <b>887.273.196</b>   |
| Sermaye artırım <sup>(1)</sup> | 116.000.000        | --                                | 1.353.077.475                 | --                                                                                                          | --                    | --                     | 1.469.077.475        |
| Transferler                    | --                 | --                                | --                            | --                                                                                                          | (313.791.329)         | 313.791.329            | --                   |
| Dönem net zararı               | --                 | --                                | --                            | (803.481)                                                                                                   | --                    | 57.690.138             | 56.886.657           |
| <b>31 Aralık 2025</b>          | <b>626.000.000</b> | <b>447.157.343</b>                | <b>1.353.077.475</b>          | <b>(803.481)</b>                                                                                            | <b>(69.884.147)</b>   | <b>57.690.138</b>      | <b>2.413.237.328</b> |

<sup>(1)</sup> Şirket, sermayesini 116.000.000TL artırmış olup, 1 TL nominal değerli 116.000.000 adet yeni pay ile mevcut ortaklara ait 40.800.000 adet pay olmak üzere toplam 156.800.000 adet pay 18 Aralık 2025 tarihinde hisse başına 13,00TL fiyatla halka arz edilmiş ve payların tamamı satılmıştır. Halka arzdan elde edilen gelirler, halka arz kapsamında katılan 38.922.525TL tutarındaki giderlerin mahsup edilmesi sonrası paylara ilişkin primler olarak kayıtlara alınmıştır.

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

|                                                                                      |          | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş<br>1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Dipnotlar                                                                            |          |                                                               |                                                               |
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                    |          |                                                               |                                                               |
| Dönem (zararı)/ kar)                                                                 |          | 57.690.138                                                    | (313.791.329)                                                 |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                     |          | 67.249.882                                                    | 33.728.259                                                    |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                  | 11       | 841.328                                                       | --                                                            |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (+/-)                                             | 13,14,18 | (6.249.027)                                                   | 1.726.752                                                     |
| Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                | 20       | (5.928.613)                                                   | (2.436.182)                                                   |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kayıplar ile ilgili düzeltmeler              | 19       | (568.026)                                                     | --                                                            |
| Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler                      | 19       | 121.777.959                                                   | --                                                            |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler                                           | 21       | (42.623.739)                                                  | 34.437.689                                                    |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>                  |          | <b>124.940.020</b>                                            | <b>(280.063.070)</b>                                          |
| Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                             |          | 653.894                                                       | (552.342.385)                                                 |
| Proje halindeki stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                      |          | (2.288.655.265)                                               | 196.270.761                                                   |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler          |          | 187.324.084                                                   | (207.966.168)                                                 |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                       |          | 366.690.200                                                   | (588.706.609)                                                 |
| Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                              |          | (278.128.271)                                                 | 163.128.246                                                   |
| Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler                                |          | 513.198.475                                                   | 2.327.675                                                     |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler            |          | --                                                            | (442.982)                                                     |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler |          | 688.905.396                                                   | 333.840.574                                                   |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış ile ilgili düzeltmeler                  |          | 117.547                                                       | 1.825.470                                                     |
| Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler                          |          | 78.295.725                                                    | 176.760.820                                                   |
| Parasal kazanç/ (kayıp) (-/+)                                                        |          | (91.829.235)                                                  | (41.355.623)                                                  |
| Vergi iadeleri/ödemeleri                                                             |          | (203.278)                                                     | 140.524                                                       |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>                                     |          | <b>(698.690.708)</b>                                          | <b>(796.582.767)</b>                                          |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                        |          |                                                               |                                                               |
| Maddi duran varlık alışı ve satışından nakit girişleri/ çıkışları (+/-)              | 11,19    | (6.704.309)                                                   | --                                                            |
| Finansal yatırımlardan nakit girişleri                                               |          | 887.000.616                                                   | 17.272                                                        |
| Finansal yatırımlardan nakit çıkışları                                               |          | (1.911.999.993)                                               | --                                                            |
| Alınan faizler                                                                       | 20       | 5.928.613                                                     | 2.436.182                                                     |
| <b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                           |          | <b>(1.025.775.073)</b>                                        | <b>2.453.454</b>                                              |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                  |          |                                                               |                                                               |
| Sermaye artışı                                                                       |          | 116.000.000                                                   | 460.482.357                                                   |
| Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri, net                                      |          | 1.353.077.475                                                 | --                                                            |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri (+)                                         |          | 2.074.988.082                                                 | 767.367.922                                                   |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)                                         |          | (1.431.547.628)                                               | (318.191.290)                                                 |
| Ödenen faiz                                                                          |          | (379.703.334)                                                 | (170.719.530)                                                 |
| <b>Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>                                     |          | <b>1.732.814.595</b>                                          | <b>738.939.459</b>                                            |
| <b>D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>                                                 |          | <b>(852.526)</b>                                              | <b>(26.095.624)</b>                                           |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                    |          | <b>7.496.288</b>                                              | <b>(81.285.478)</b>                                           |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                       | <b>3</b> | <b>3.612.193</b>                                              | <b>84.897.671</b>                                             |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                          | <b>3</b> | <b>11.108.481</b>                                             | <b>3.612.193</b>                                              |

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 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 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.

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. Halka açıklık oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %18,66 olmuştur.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 31 Aralık 2025 |                      | 31 Aralık 2024 |                    |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|--------------------|
|                                                   | Pay oranı (%)  | Pay tutarı (TL)      | Pay oranı (%)  | Pay tutarı (TL)    |
| Zekeriya Zeray                                    | 81,34          | 509.200.000          | 100,00         | 510.000.000        |
| Halka açık kısım                                  | 18,66          | 116.800.000          | --             | --                 |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                            | <b>100,00</b>  | <b>626.000.000</b>   | <b>100,00</b>  | <b>510.000.000</b> |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları <sup>(1)</sup> |                | 447.140.316          |                | 447.140.316        |
| <b>Toplam Sermaye</b>                             |                | <b>1.073.140.316</b> |                | <b>957.140.316</b> |

<sup>(2)</sup> 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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 14'tür (31 Aralık 2024: 6).

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**2.1.1 Uygunluk Beyanı**

İlişikteki 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 yayımlanan "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 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 17 Şubat 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

**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 31 Aralık 2025 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, devamı

##### 2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, devamı

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.

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 katsayısı | Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları |
|----------------|----------|----------------------|----------------------------------------|
| 31 Aralık 2025 | 3.513,87 | 1,0000               | %211                                   |
| 31 Aralık 2024 | 2.684,55 | 1,3089               | %291                                   |
| 31 Aralık 2023 | 1.859,38 | 1,8898               | %268                                   |

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 pozisyonundaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

##### 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, *devamı*

##### 2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, *devamı*

###### *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. Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tabloları ile 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosunu 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, nakit akış tablosu ve özkaynak değişim tablosu karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

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

1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, aşağıda belirtilen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri aşağıda açıklanmıştır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, devamı**

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

**a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

**TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması:** Mayıs 2024'te KGG, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

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

**b) 31 Aralık 2025 itibarıyla yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya konulmamış standartlar**

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

**TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı işletmenin iştirak veya iş ortaklığına yaptığı varlık satışları veya katkıları**

KGG, 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.

**TFRS 17 – Yeni sigorta sözleşmeleri standardı**

KGG Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGG tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır. Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

Ağustos 2025'te KGG, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları, devamı**

**b) 31 Aralık 2025 itibarıyla yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya konulmamış standartlar, devamı**

**TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü, devamı**

İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

**TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11**

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

- 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.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

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

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

**2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları, devamı**

**b) 31 Aralık 2025 itibarıyla yayınlanan ancak henüz yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya konulmamış standartlar, devamı**

**TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı**

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. 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 işlevlere 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 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkileri değerlendirilmektedir.

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

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 finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. 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.

**c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler**

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim**

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel 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, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 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.

- 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – 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 aktarılacak 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 kaldıran, 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – 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 düzeltmesi 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 kaybı 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – 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:

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- 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.
- 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 2 – 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 muhasebeleştirmeyi 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.

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 yöntemle 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 zımni 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:

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

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

###### 2.5.5 Kiralamalar, devamı

###### *Kiracı olarak, devamı*

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.

###### 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.

**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.6 İlişkili Taraflar, devamı**

- (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 değerlerin defter değerinden 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.

Yeniden değerlendirilmiş varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

##### 2.5.7 Maddi Duran Varlıklar, *devamı*

###### *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 sağlanamayacağının 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – 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, kullandığı 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 değerinin 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

##### 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.

###### *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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

##### 2.5.15 Çalışanlara Sağlayan Faydalar, devamı

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.

##### 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 21).

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 yasalasılmış 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, *devamı*

##### 2.5.16 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler, *devamı*

###### *Ertelenmiş vergiler, devamı*

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.

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 temettüler, ilan edildikleri dönemde karın dağıtımı olarak kaydedilirler.

###### *Paylara ilişkin primler*

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarlar paylara ilişkin primler olarak izlenir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla paylara ilişkin primler Şirket'in pay ihraç primlerini içermektedir.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

##### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı

###### 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 ve 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.

##### 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

31 Aralık 2025 ve 2024 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

|                      | 31 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024   |
|----------------------|-------------------|------------------|
| Bankalar             | 10.539.325        | 2.640.600        |
| - Vadesiz mevduat    | 1.527.679         | 2.625.034        |
| - Vadeli mevduat     | 9.011.646         | 15.566           |
| Diğer hazır değerler | 569.156           | 971.593          |
| <b>Toplam</b>        | <b>11.108.481</b> | <b>3.612.193</b> |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1 günlük vadeli, %33 faiz oranı vardır. (31 Aralık 2024: 1 ay vadeli, %1 faiz)

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR

| Finansal yatırımlar            | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|--------------------|----------------|
| Fon yatırımları <sup>(1)</sup> | 903.221.417        | 15.946         |
| <b>Toplam</b>                  | <b>903.221.417</b> | <b>15.946</b>  |

<sup>(1)</sup> Şirket'in likidite yönetimi kapsamında yatırım yaptığı para piyasası ve hisse senedi fonlarından oluşmaktadır.

| Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar | Maliyet              | Gerçeğe uygun değeri | Kayıtlı değeri     |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Fon yatırımları                                           | 1.024.999.376        | 903.221.417          | 903.221.417        |
| <b>Toplam</b>                                             | <b>1.024.999.376</b> | <b>903.221.417</b>   | <b>903.221.417</b> |

#### DİPNOT 5 – FİNANSAL BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal borçlanmalarının detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli finansal borçlar                         | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kısa vadeli banka kredileri                          | --                 | 182.388.073        |
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları | 285.387.419        | 134.105.636        |
| Diğer mali borçlar                                   | 110.370            | --                 |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>285.497.789</b> | <b>316.493.709</b> |

| Uzun vadeli finansal borçlar | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024    |
|------------------------------|--------------------|-------------------|
| Uzun vadeli banka kredileri  | 648.076.574        | 65.406.484        |
| <b>Toplam</b>                | <b>648.076.574</b> | <b>65.406.484</b> |

|                                |                    |                    |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Toplam finansal borçlar</b> | <b>933.574.363</b> | <b>381.900.193</b> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|

| Finansal borçların ödeme vadelerine göre dağılımı | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|---------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 yıl içerisinde ödenecek                         | 285.497.789        | 316.493.709        |
| 1-2 yıl içerisinde ödenecek                       | 324.200.803        | 47.816.231         |
| 2-3 yıl içerisinde ödenecek                       | 184.098.771        | 17.590.253         |
| 3-4 yıl içerisinde ödenecek                       | 95.733.472         | --                 |
| 4-5 yıl içerisinde ödenecek                       | 44.043.528         | --                 |
| <b>Toplam</b>                                     | <b>933.574.363</b> | <b>381.900.193</b> |

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal borçların ortalama yıllık faiz oranı %57,58'dir (31 Aralık 2024: %79,55).

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ticari alacakların ve ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar                                    | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - İlişkili olmayan taraflardan cari alacaklar                   | 315.477.388        | 154.324.196        |
| - İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri (dipnot 12) (*) | 236.002.593        | 398.018.189        |
| Şüpheli alacak karşılık gideri (-)                              | (337.477)          | (441.732)          |
| <b>Toplam</b>                                                   | <b>551.142.504</b> | <b>551.900.653</b> |

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

Şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                  | 2025           | 2024           |
|------------------|----------------|----------------|
| <b>1 Ocak</b>    | <b>441.732</b> | <b>--</b>      |
| İlaveler         | --             | 502.474        |
| Parasal kazanç   | (104.255)      | (60.742)       |
| <b>31 Aralık</b> | <b>337.477</b> | <b>441.732</b> |

| Kısa vadeli ticari borçlar                  | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024   |
|---------------------------------------------|--------------------|------------------|
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 516.189.959        | 2.991.484        |
| <b>Toplam</b>                               | <b>516.189.959</b> | <b>2.991.484</b> |

#### DİPNOT 7 – DİĞER ALACAKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, diğer alacakların ve diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

| Kısa vadeli diğer alacaklar                  | 31 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024     |
|----------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Vergi dairesinden alacaklar – KDV alacakları | 19.961.218        | 207.074.967        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>19.961.218</b> | <b>207.074.967</b> |

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 10).

| Uzun vadeli diğer alacaklar    | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Verilen depozito ve teminatlar | 680.866        | 891.201        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>680.866</b> | <b>891.201</b> |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 –STOKLAR

| Kısa vadeli stoklar                   | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Üretimi devam eden projeler</b>    | <b>2.090.094.355</b> | <b>2.271.104.591</b> |
| Dora Hill Projesi <sup>(1)</sup>      | --                   | 940.970.267          |
| Future Deluxe Projesi <sup>(2)</sup>  | 1.119.533.047        | 746.205.733          |
| Dilasa Orman Projesi <sup>(3)</sup>   | 910.605.245          | 583.928.591          |
| Gazania Life 1 Projesi <sup>(9)</sup> | 59.956.063           | --                   |
| <b>Üretimi tamamlanan projeler</b>    | <b>3.092.080.739</b> | <b>494.012.188</b>   |
| Dora Hill Projesi <sup>(1)</sup>      | 2.450.576.019        | --                   |
| Esil Kartepe Projesi <sup>(11)</sup>  | 276.906.713          | 190.172.820          |
| Mahal Kartepe Projesi <sup>(12)</sup> | 364.598.007          | 303.839.368          |
| <b>Toplam</b>                         | <b>5.182.175.094</b> | <b>2.765.116.779</b> |

| Uzun vadeli stoklar                   | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024     |
|---------------------------------------|----------------------|--------------------|
| <b>Üretimi devam eden projeler</b>    | <b>1.590.776.439</b> | <b>799.370.975</b> |
| Harmony City Projesi <sup>(4)</sup>   | 933.243.544          | 573.496.939        |
| Country Akmeşe Projesi <sup>(5)</sup> | 315.269.695          | 148.728.862        |
| Next Capital Projesi <sup>(6)</sup>   | 225.269.280          | 32.567.768         |
| Miracle Garden Projesi <sup>(7)</sup> | 72.513.871           | 18.235.886         |
| Gazania Life 2 Projesi <sup>(8)</sup> | 16.738.060           | 15.880.597         |
| Gazania Life 1 Projesi <sup>(9)</sup> | --                   | 6.743.062          |
| Residence Projesi <sup>(10)</sup>     | 27.741.989           | 3.717.861          |
| <b>Toplam</b>                         | <b>1.590.776.439</b> | <b>799.370.975</b> |

|                       |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Toplam stoklar</b> | <b>6.772.951.533</b> | <b>3.564.487.754</b> |
|-----------------------|----------------------|----------------------|

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli stokların içerisinde 569.896.285TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 124.492.391TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kısa vadeli stokların içerisinde 196.549.640TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 28.638.241TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir.

<sup>(1)</sup> Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dora Hill- gerçekleştirmek üzere, 10 Şubat 2023 tarihinde Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 31 Aralık 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 16.135.161TL olan 21.256,64 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Dora Hill'in yapımı tamamlanmıştır. 31 Aralık 2025 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 2024: 654.461.641TL).

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı

(2) Ankara İli, Etimesgut İlçesi, Yapracık 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 31 Aralık 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 128.349.743TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'a 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'a 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. 31 Aralık 2025 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 2024: 431.944.683TL 1. Derece).

(4) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Harmony City- gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 31 Aralık 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 463.808.598TL'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 ait yapı ruhsatları alınmış olup kalan 16 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 2024: 1.047.138.627TL 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, Yapracık 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı

<sup>(8)</sup> 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.

<sup>(9)</sup> 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.

<sup>(10)</sup> 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.

<sup>(11)</sup> Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Esil Kartepe – gerçekleştirmek üzere, 18 Mart 2021 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi'nde 31 Aralık 2025 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 201.356.369TL'ye arsa alımı gerçekleştirilmiştir. 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 2024: 261.784.657TL 1. derece ve 261.784.657TL 2. derece).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Esil Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşmelerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

<sup>(12)</sup> 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 2024: 261.784.657TL 1. derece ve 335.084.361TL, 2. Derece).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Mahal Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %100 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşmelerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

Her bir gayrimenkul projesi için all-risk sigortası yapılmış olup, toplam sigorta tutarı 3.236.225.877TL (31 Aralık 2024: 6.013.197.678TL)'dir.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 9- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

| Kısa vadeli                                                            | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024       |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler <sup>(1)</sup> (dipnot 22) | 365.598.855        | 1.280.690.014        |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler                    | 33.570.394         | 11.267.935           |
| Sigorta giderleri                                                      | 69.416             | 752.928              |
| <b>Toplam</b>                                                          | <b>399.238.665</b> | <b>1.292.710.877</b> |

<sup>(1)</sup> Devralınan projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır. Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasındaki inşaat taahhüt sözleşmelerine istinaden kesilen hak edişlerin bir kısmı stoklara devrolmuştur.

**DİPNOT 10- DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER**

| Diğer dönen varlıklar | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Devreden KDV          | 591.581.964        | 466.189.530        |
| Diğer KDV             | 152.672.806        | --                 |
| İş avansları          | 63.031             | --                 |
| <b>Toplam</b>         | <b>744.317.801</b> | <b>466.189.530</b> |

| Diğer kısa vadeli yükümlülükler          | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024     |
|------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sorumlu sıfatıyla ödenecek KDV           | 155.835.681        | 108.018.922        |
| Ödenecek gelir vergisi (Hakediş stopajı) | 96.962.158         | 68.747.820         |
| Ödenecek geçici vergi                    | 12.032.713         | --                 |
| Ödenecek diğer vergi ve fonlar           | 2.541.177          | 102.110            |
| <b>Toplam</b>                            | <b>267.371.729</b> | <b>176.868.852</b> |

Vergilerin taksitlendirilerek ödenmesi için 13 Şubat 2026 tarihinde vergi dairesine başvuru yapılmıştır.

**DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

| Maliyet                        | 1 Ocak 2025 | Giriş               | Çıkış               | 31 Aralık 2025   |
|--------------------------------|-------------|---------------------|---------------------|------------------|
| Taşıtlar                       | --          | 21.975.247          | (15.170.136)        | 6.805.111        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>   | <b>21.975.247</b>   | <b>(15.170.136)</b> | <b>6.805.111</b> |
| <b>Birikmiş amortisman (-)</b> |             |                     |                     |                  |
| Taşıtlar                       | --          | (841.328)           | 467.224             | (374.104)        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>   | <b>(841.328)</b>    | <b>467.224</b>      | <b>(374.104)</b> |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>--</b>   | <b>(14.702.912)</b> |                     | <b>6.431.007</b> |

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in maddi duran varlığı bulunmamaktadır.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 12- MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

| <b>Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</b> | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dora Hill Projesi                                               | 1.236.400.659         | 966.581.061           |
| Future Deluxe Projesi                                           | 828.322.337           | 792.997.196           |
| Dilasa Orman Projesi                                            | 601.703.759           | 489.941.963           |
| Esil Kartepe Projesi                                            | 158.716.909           | 134.343.661           |
| Mahal Kartepe Projesi                                           | 50.966.300            | 32.401.118            |
| Gazania Life 1 Projesi                                          | 2.662.630             | --                    |
| <b>Toplam</b>                                                   | <b>2.878.772.594</b>  | <b>2.416.264.999</b>  |

| <b>Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</b> | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Harmony City Projesi                                              | 2.034.463.983         | 1.979.135.040         |
| Country Akmeşe Projesi                                            | 142.768.376           | 52.230.772            |
| Residence Projesi                                                 | 45.156.820            | --                    |
| Next Capital Projesi                                              | 44.096.105            | 67.404.306            |
| Miracle Garden Projesi                                            | 29.955.390            | --                    |
| Gazania Life 2 Projesi                                            | 28.727.245            | --                    |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>2.325.167.919</b>  | <b>2.098.770.118</b>  |

|                                                            |                      |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</b> | <b>5.203.940.513</b> | <b>4.515.035.117</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|

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 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile 236.002.593TL (31 Aralık 2024: 398.018.189TL) tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır (dipnot 6).

**DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

| <b>Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar</b> | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personele ödenecek ücret vb. borçlar                 | 1.366.091             | 1.388.719             |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri                 | 1.160.369             | 1.020.194             |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>2.526.460</b>      | <b>2.408.913</b>      |

| <b>Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar</b> | <b>31 Aralık 2025</b> | <b>31 Aralık 2024</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| İzin karşılıkları                                   | 1.905.990             | 1.110.217             |
| <b>Toplam</b>                                       | <b>1.905.990</b>      | <b>1.110.217</b>      |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR, devamı

Yıl içerisindeki izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                      | 2025             | 2024             |
|----------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>        | <b>1.110.217</b> | --               |
| İlaveler (dipnot 17) | 1.167.672        | 1.224.278        |
| Parasal kazanç       | (371.899)        | (114.061)        |
| <b>31 Aralık</b>     | <b>1.905.990</b> | <b>1.110.217</b> |

| Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024 |
|----------------------------------------------|------------------|----------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı                    | 1.527.744        | --             |
| <b>Toplam</b>                                | <b>1.527.744</b> | <b>--</b>      |

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.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68TL 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, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, 31 Aralık 2025 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 (1 Ocak 2025: 46.655,43TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

|                          | 2025             | 2024      |
|--------------------------|------------------|-----------|
| <b>1 Ocak</b>            | <b>--</b>        | <b>--</b> |
| Hizmet maliyeti          | 430.708          | --        |
| Faiz maliyeti            | 107.892          | --        |
| Aktüeryal kazanç/(kayıp) | 1.147.829        | --        |
| Parasal kazanç           | (158.685)        | --        |
| <b>31 Aralık</b>         | <b>1.527.744</b> | <b>--</b> |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER****Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

|                                                                                                                                        | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı                                                                 | 4.709.714.730        | 3.253.983.283        |
| - İpotekler (*)                                                                                                                        | 4.678.485.730        | 3.253.983.283        |
| - Teminatlar (**)                                                                                                                      | 31.229.000           | --                   |
| 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                                                 | --                   | --                   |
| <b>Toplam</b>                                                                                                                          | <b>4.709.714.730</b> | <b>3.253.983.283</b> |

(\*) Projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden verilmiş olan ipoteklerdir (dipnot 8).

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

31 Aralık 2025 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 2024: 1.308.923.284TL).

| Kısa vadeli diğer karşılıkları | 31 Aralık 2025   | 31 Aralık 2024 |
|--------------------------------|------------------|----------------|
| Dava karşılıkları              | 4.862.774        | --             |
| <b>Toplam</b>                  | <b>4.862.774</b> | <b>--</b>      |

Dönem içerisindeki dava karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                      | 2025             | 2024      |
|----------------------|------------------|-----------|
| <b>1 Ocak</b>        | --               | --        |
| İlaveler (dipnot 18) | 5.367.869        | --        |
| Parasal kazanç       | (505.095)        | --        |
| <b>31 Aralık</b>     | <b>4.862.774</b> | <b>--</b> |

Dönem içerisindeki idari para cezası karşılığı hareketleri aşağıdaki gibidir:

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR

##### 15.1 Sermaye

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir;

|                                                   | 31 Aralık 2025   |                      | 31 Aralık 2024   |                    |
|---------------------------------------------------|------------------|----------------------|------------------|--------------------|
|                                                   | Pay<br>oranı (%) | Pay<br>tutarı (TL)   | Pay<br>oranı (%) | Pay<br>tutarı (TL) |
| Zekeriya Zeray                                    | 81,34            | 509.200.000          | 100,00           | 510.000.000        |
| Halka açık kısım <sup>(1)</sup>                   | 18,66            | 116.800.000          | --               | --                 |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                            | <b>100,00</b>    | <b>626.000.000</b>   | <b>100,00</b>    | <b>510.000.000</b> |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları <sup>(2)</sup> |                  | 447.140.316          |                  | 447.140.316        |
| <b>Toplam Sermaye</b>                             |                  | <b>1.073.140.316</b> |                  | <b>957.140.316</b> |

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

<sup>(2)</sup> 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. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi, her biri 1TL değerinde 510.000.000 adet paya ayrılmış 510.000.000TL'den ibarettir). 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. Halka açıklık oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %18,66 olmuştur.

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 kaydıleştirme 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

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 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 dağıtılabilmektedirler.

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, kardan 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. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 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.

|                         | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024 |
|-------------------------|----------------------|----------------|
| Paylara ilişkin primler | 1.353.077.475        | --             |
| <b>Toplam</b>           | <b>1.353.077.475</b> | <b>--</b>      |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 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:

| 31 Aralık 2025 (TFRS)   | Tarihi<br>Değeri | Enflasyon<br>düzeltmesi etkisi | Endekslenmiş<br>değeri |
|-------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|
| Sermaye                 | 626.000.000      | 447.157.343                    | 1.073.157.343          |
| Paylara ilişkin primler | 1.353.077.475    | --                             | 1.353.077.475          |
| 31 Aralık 2025 (VUK)    | Tarihi<br>Değeri | Enflasyon<br>düzeltmesi etkisi | Endekslenmiş<br>Değeri |
| Sermaye                 | 626.000.000      | 140.855.377                    | 766.855.377            |
| Paylara ilişkin primler | 1.353.077.475    | --                             | 1.353.077.475          |

#### DİPNOT 16- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in hasılat ve satışların maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

|                                     | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Yurtiçi gayrimenkul satış gelirleri | 332.823.494               | 2.539.088.180             |
| Satılan gayrimenkul maliyeti        | (161.943.890)             | (2.474.866.671)           |
| <b>Brüt kar</b>                     | <b>170.879.604</b>        | <b>64.221.509</b>         |

#### DİPNOT 17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

|                                       | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | (5.782.478)               | (41.060)                  |
| Genel yönetim giderleri               | (93.378.704)              | (26.735.191)              |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(99.161.182)</b>       | <b>(26.776.251)</b>       |

| Niteliklerine göre giderler                     | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler giderleri | (41.121.927)              | --                        |
| Personel ücret giderleri                        | (26.225.954)              | (12.372.194)              |
| Vergi, resim ve harçlar                         | (9.254.061)               | (1.290.728)               |
| Diğer reklam giderleri                          | (5.782.477)               | (41.060)                  |
| Dışardan sağlanan faydalar ve hizmetler         | (3.272.104)               | (5.357.833)               |
| Danışmanlık giderleri                           | (2.917.244)               | (3.645.781)               |
| Taşıt giderleri                                 | (1.856.484)               | --                        |
| İzin karşılık giderleri                         | (1.167.672)               | (1.224.278)               |
| Ekspertiz giderleri                             | (1.655.191)               | --                        |
| Amortisman giderleri                            | (841.328)                 | --                        |
| Noter giderleri                                 | (637.546)                 | (498.209)                 |
| Diğer giderler                                  | (4.429.194)               | (2.346.168)               |
| <b>Toplam</b>                                   | <b>(99.161.182)</b>       | <b>(26.776.251)</b>       |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER**

| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Konusu kalmayan karşılıklar               | 13.323.168                        | --                                |
| Kur farkı geliri                          | 84.103                            | 349.190                           |
| Diğer gelirler                            | 31.475                            | 73.179                            |
| <b>Toplam</b>                             | <b>13.438.746</b>                 | <b>422.369</b>                    |

| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Dava karşılık giderleri                   | (5.367.869)                       | --                                |
| Şüpheli karşılık giderleri                | --                                | (502.474)                         |
| Kur farkı gideri                          | (182.440)                         | (620.605)                         |
| Diğer giderler                            | (1.561.183)                       | (87.480)                          |
| <b>Toplam</b>                             | <b>(7.111.492)</b>                | <b>(1.210.559)</b>                |

**DİPNOT 19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER**

| <b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>   | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2024</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Finansal yatırımlar değer artış kazançları | 6.277.836                         | --                                 |
| Maddi duran varlık satış karı              | 568.026                           | --                                 |
| Diğer yatırım gelirleri                    | 391.918                           | --                                 |
| <b>Toplam</b>                              | <b>7.237.780</b>                  | <b>--</b>                          |

| <b>Yatırım faaliyetlerinden giderler</b>   | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak –<br/>31 Aralık 2024</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| Finansal yatırımlar değer azalış kayıpları | (128.055.795)                     | --                                 |
| <b>Toplam</b>                              | <b>(128.055.795)</b>              | <b>--</b>                          |

**DİPNOT 20- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ**

| <b>Finansman gelirleri</b>    | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 5.928.613                         | 2.436.182                         |
| Kur farkı gelirleri           | --                                | 666.839                           |
| <b>Toplam</b>                 | <b>5.928.613</b>                  | <b>3.103.021</b>                  |

| <b>Finansman giderleri</b>          | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b> | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2024</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Banka masraf ve komisyonu giderleri | (4.010.780)                       | --                                |
| Kıdem faiz gideri                   | (107.892)                         | --                                |
| Kur farkı giderleri                 | --                                | (3.218.418)                       |
| <b>Toplam</b>                       | <b>(4.118.672)</b>                | <b>(3.218.418)</b>                |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ

| Vergi giderleri                   | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Cari dönem vergi (gideri)         | --                        | --                        |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) | 42.623.739                | (34.437.689)              |
| <b>Toplam</b>                     | <b>42.623.739</b>         | <b>(34.437.689)</b>       |

| Kurumlar vergisi                          | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dönem karı vergi yükümlülüğü              | --                        | --                        |
| Eksi: Peşin ödenen kurumlar vergisi       | (12.478.473)              | (68.043)                  |
| <b>Dönem karı vergi yükümlülüğü (net)</b> | <b>(12.478.473)</b>       | <b>(68.043)</b>           |

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.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 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****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

**DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ, devamı**

|                                                                                    | Geçici Farklar |                | Ertelenmiş vergi varlığı/<br>(yükümlülüğü) |                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                    | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 31 Aralık 2025                             | 31 Aralık 2024                    |
| Proje halinde stoklar                                                              | 532.468.529    | 433.388.552    | (159.740.559)                              | (130.016.566)                     |
| Verilen avanslar                                                                   | (232.959.098)  | (309.466.242)  | 69.887.729                                 | 92.839.872                        |
| Ertelenmiş gelirler                                                                | 200.474.781    | 278.386.701    | (60.142.434)                               | (83.516.010)                      |
| Kredi faiz tahakkuku                                                               | (89.497.461)   | (4.431.705)    | 26.849.238                                 | 1.329.512                         |
| Dava karşılığı                                                                     | (4.862.774)    | --             | 1.458.832                                  | --                                |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                          | (1.527.744)    | --             | 458.323                                    | --                                |
| İzin karşılığı                                                                     | (1.905.990)    | --             | 571.797                                    | --                                |
| Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark | 206.766        | --             | (62.030)                                   | --                                |
| TFRS 15 dönemsellik ilkesi uygulanmasından farklılıklar                            | 234.970.516    | --             | (70.491.155)                               | --                                |
| Gider tahakkukları                                                                 | (41.121.927)   | --             | 12.336.580                                 | --                                |
| İndirilecek mali zararları                                                         | (341.595.247)  | --             | 102.478.574                                | --                                |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net</b>                                 |                |                | <b>(76.395.105)</b>                        | <b>(119.363.192)</b>              |
|                                                                                    |                |                |                                            |                                   |
| <b>Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi</b>                                    |                |                | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2025</b>          | <b>1 Ocak-<br/>31 Aralık 2024</b> |
| <b>1 Ocak</b>                                                                      |                |                | <b>(119.363.192)</b>                       | <b>(84.925.503)</b>               |
| Kısmi bölünmedeki gayrimenkullerin enflasyon düzeltmesinin ertelenen vergi etkisi  |                |                | 42.623.739                                 | (34.437.689)                      |
| Cari dönem ertelenmiş vergi (gideri)                                               |                |                | 344.348                                    | --                                |
| <b>31 Aralık</b>                                                                   |                |                | <b>(76.395.105)</b>                        | <b>(119.363.192)</b>              |

**DİPNOT 22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler                     | 31 Aralık 2025     | 31 Aralık 2024       |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. (dipnot 9) | 365.598.855        | 1.280.690.014        |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>365.598.855</b> | <b>1.280.690.014</b> |

**Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 1.543.219TL bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 449.045TL).

**DİPNOT 23- PAY BAŞINA KAZANÇ**

|                                      | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2025 | 1 Ocak-<br>31 Aralık 2024 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Dönem net zararı                     | 57.690.138                | (313.791.329)             |
| Payların ağırlıklı ortalama sayısı   | 514.449.315               | 514.449.315               |
| <b>Pay başına kar / (zarar) (TL)</b> | <b>0,1121</b>             | <b>(0,6100)</b>           |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| Parasal olmayan kalemler                            | 31 Aralık 2025    | 31 Aralık 2024       |
|-----------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>             | <b>48.681.317</b> | <b>(369.193.408)</b> |
| Stoklar                                             | 854.595.821       | 347.134.833          |
| Verilen avanslar                                    | 332.691.882       | 257.697.607          |
| Maddi duran varlıklar                               | 167.338           | --                   |
| Ertelenmiş gelirler                                 | (901.302.169)     | (708.513.362)        |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                        | (28.171.299)      | --                   |
| Ödenmiş sermaye                                     | (225.901.849)     | (265.383.811)        |
| Geçmiş yıllar karları                               | 16.493.587        | (128.675)            |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları | 108.006           | --                   |
| <b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>             | <b>7.347.480</b>  | <b>53.298.097</b>    |
| Hasılat                                             | (18.203.254)      | (581.266.870)        |
| Satışların maliyeti                                 | 20.810.738        | 632.390.225          |
| Faaliyet giderleri                                  | 4.662.913         | 2.526.886            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler            | (6.172.304)       | 65.797               |
| Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler             | 4.908.613         | --                   |
| Finansman gelir/giderleri                           | 1.340.774         | (417.941)            |
| <b>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</b>  | <b>56.028.797</b> | <b>(315.895.311)</b> |

#### 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.

|                                                    | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam borçlar                                     | 933.574.363          | 381.900.193          |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler              | (11.108.481)         | (3.612.193)          |
| <b>Net finansal borç</b>                           | <b>922.465.882</b>   | <b>378.288.000</b>   |
| Özkaynaklar                                        | 2.413.237.328        | 887.273.196          |
| <b>Kullanılan sermaye</b>                          | <b>3.335.703.210</b> | <b>1.265.561.196</b> |
| <b>Net finansal borç/ kullanılan sermaye oranı</b> | <b>27,65%</b>        | <b>29,89%</b>        |

##### Finansal risk yönetimi

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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

##### Finansal risk yönetimi, devamı

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 oluşturması 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.

| 31 Aralık 2025                                                                                                                                            | Alacaklar      |                              |                |             | Bankalardaki Mevduat |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                                           | İlişkili taraf | Ticari alacaklar Diğer taraf | İlişkili Taraf | Diğer taraf |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                                                                                | --             | 551.142.504                  | --             | 20.642.084  | 10.539.325           |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                              | --             | 551.142.504                  | --             | 20.642.084  | 10.539.325           |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>                                                        | --             | --                           | --             | --          | --                   |
| <b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b> | --             | --                           | --             | --          | --                   |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                                                                                      | --             | --                           | --             | --          | --                   |
| - 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 (-)                                                                                                                                     | --             | --                           | --             | --          | --                   |
| <b>D. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar</b>                                                                                               | --             | --                           | --             | --          | --                   |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| 31 Aralık 2024                                                                                                                                            | Alacaklar      |                              |                |                             | Bankalardaki Mevduat |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                           | İlişkili taraf | Ticari alacaklar Diğer taraf | İlişkili Taraf | Diğer alacaklar Diğer taraf |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                                                                              | --             | 551.900.653                  | --             | 207.966.168                 | 2.640.600            |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                              | --             | 551.900.653                  | --             | 207.966.168                 | 2.640.600            |
| <b>A.</b> Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                        | --             | --                           | --             | --                          | --                   |
| <b>B.</b> Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri | --             | --                           | --             | --                          | --                   |
| <b>C.</b> Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                      | --             | --                           | --             | --                          | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                                      | --             | 441.732                      | --             | --                          | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                     | --             | (441.732)                    | --             | --                          | --                   |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                              | --             | --                           | --             | --                          | --                   |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                                    | --             | --                           | --             | --                          | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                                     | --             | --                           | --             | --                          | --                   |
| <b>D.</b> Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar                                                                                               | --             | --                           | --             | --                          | --                   |

**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, bütçelere uygun olarak bilanço likidite oranlarının takip edilmesini ve borçların finansman planlarının sağlanmasını içermektedir.

| 31 Aralık 2025                       |               | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
|--------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler            | Defter değeri |                                                     |                  |                    |                     |
| Türev Olmayan finansal yükümlülükler |               |                                                     |                  |                    |                     |
| Banka kredileri                      | 933.574.363   | 2.407.473.552                                       | 42.461.322       | 362.550.961        | 2.002.461.269       |
| Ticari borçlar                       | 516.189.959   | 516.189.959                                         | 516.189.959      | --                 | --                  |
| Toplam yükümlülük                    | 1.449.764.322 | 2.923.663.511                                       | 558.651.281      | 362.550.961        | 2.002.461.269       |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

| 31 Aralık 2024                              |                    | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I)   | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
|---------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Sözleşme uyarınca vadeler                   | Defter değeri      |                                                     |                    |                    |                     |
| <b>Türev Olmayan finansal yükümlülükler</b> |                    |                                                     |                    |                    |                     |
| Banka kredileri                             | 381.900.193        | 536.293.629                                         | 223.329.090        | 132.810.919        | 180.153.620         |
| Ticari borçlar                              | 2.991.484          | 2.991.484                                           | 2.991.484          | --                 | --                  |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>384.891.677</b> | <b>539.285.113</b>                                  | <b>226.320.574</b> | <b>132.810.919</b> | <b>180.153.620</b>  |

#### 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 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla 20 Avro) tutarında banka mevduatı bulunmaktadır.

#### 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 güvenilirbilir 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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI), devamı

##### 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 endirekt 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.

#### DİPNOT 27- BAĞIMSIZ DENETÇİ/ BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete 'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

|                                               | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri | 800.000        | 654.462        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>800.000</b> | <b>654.462</b> |

Bağımsız denetim kuruluşu hizmetlerine ilişkin ücretler Katma Değer Vergisi hariç tutarları ile gösterilmiştir.

#### DİPNOT 28- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in projelerinden Harmony City Projesi kapsamında, zemin iyileştirme çalışmalarına bağlı olarak T.C. Kartepe Belediye Başkanlığı tarafından düzenlenen A ve T Blokları için geçerli olan yapı ruhsatı belgeleri 27 Ocak 2026 tarihi ve E Blok için geçerli olan yapı ruhsatı belgeleri 9 Ocak 2026 tarihi itibarıyla alınmıştır.

Zeray GYO, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen kapsamında fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet hisseyi 1.009.000TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir.

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 tabloların onay tarihi itibarıyla sigorta poliçelerinin kapsamının tebliğ edilen şekilde genişletilmesi süreci devam etmekte olduğundan finansal tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

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.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### EK 1- PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ

| Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler |                                                                                                                                                                                                                 | İlgili Düzenleme       | 31 Aralık 2025       | 31 Aralık 2024       |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| A                                                              | Para ve Sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                               | III-48.1. Md. 24 / (b) | 913.760.742          | 2.640.600            |
|                                                                | 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 |                        |                      |                      |
| B                                                              | kapsamındaki şirketler                                                                                                                                                                                          | III-48.1. Md. 24 / (a) | 6.772.951.534        | 3.564.487.754        |
| C                                                              | İştirakler                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b) | --                   | --                   |
|                                                                | İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                 | III-48.1. Md. 23 / (f) | --                   | --                   |
|                                                                | Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                 |                        | 1.734.819.689        | 2.519.822.810        |
| D                                                              | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                         |                        | <b>9.421.531.965</b> | <b>6.086.951.164</b> |
| E                                                              | Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                | III-48.1. Md. 31       | 933.574.363          | 381.900.193          |
| 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       | 2.413.237.328        | 887.273.196          |
|                                                                | Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                 |                        | 6.074.720.274        | 4.817.777.775        |
| D                                                              | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                         |                        | <b>9.421.531.965</b> | <b>6.086.951.164</b> |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

#### EK 1- PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, devamı

|    | Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler                                              | İlgili Düzenleme       | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|----------------|
| A1 | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı            | III-48.1. Md. 24 / (b) | --             | --             |
|    | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli           |                        |                |                |
| A2 | Mevduat/Katılma Hesabı                                                                            | III-48.1. Md. 24 / (b) | 9.011.646      | 15.566         |
| 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     | --             |
| 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) | 426.721.842    | 15.566         |
|    | 'Halk Bankası                                                                                     |                        | 136.983        | 15.566         |
|    | 'Integral Yatırım                                                                                 |                        | 305.651.223    | --             |
|    | 'Hedef Yatırım                                                                                    |                        | 171.943.561    | --             |
|    | 'Dünya Katılım Bankası                                                                            |                        | 8.527.114      | --             |
|    | 'İş Bankası                                                                                       |                        | 690.566        | --             |
|    | 'Ziraat Bankası                                                                                   |                        | 426.721.842    | --             |
|    | 'Yapı Kredi Bankası                                                                               |                        | 88.503         | --             |
|    | 'Kuveyttürk Bankası                                                                               |                        | 950            | --             |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

#### EK 1- PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, devamı

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                    | İlgili Düzenleme           | 31 Aralık 2025 | 31 Aralık 2024 | 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) | 71,89%         | 58,56%         | ≥%51              |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 9,70%          | 0,04%          | ≤%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           | 39,98%         | 43,04%         | ≤%500             |
| 8 TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı                                                                                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 0,10%          | 0,00%          | ≤%10              |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 22 / (1)     | 4,53%          | 0,00%          | ≤%10              |
| 'Halk Bankası                                                                                                                                                                                                                            |                            | 0,00%          | 0,00%          |                   |
| 'Integral yatırım                                                                                                                                                                                                                        |                            | 3,24%          | 0,00%          |                   |
| 'Hedef yatırım                                                                                                                                                                                                                           |                            | 1,83%          | 0,00%          |                   |
| 'Dünya Katılım Bankası                                                                                                                                                                                                                   |                            | 0,09%          | 0,00%          |                   |
| 'İş Bankası                                                                                                                                                                                                                              |                            | 0,01%          | 0,00%          |                   |
| 'Ziraat Bankası                                                                                                                                                                                                                          |                            | 4,53%          | 0,00%          |                   |
| 'Yapı Kredi Bankası                                                                                                                                                                                                                      |                            | 0,00%          | 0,00%          |                   |
| 'Kuveyttürk                                                                                                                                                                                                                              |                            | 0,00%          | 0,00%          |                   |

31 Aralık 2025 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.