



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

[YZA] - 24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ZAMBAK PROJE GAYRİMENKUL YATIRIM FONU BYF, Fon Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2025 - 4. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. ZAMBAK GYF 2025 - 2.DÖNEM FİNANSAL RAPOR
31.12.2025



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veli Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetim Kuruluşu	VARLIK GLOBAL BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sürekli
Denetim Sonucu	Olumlu

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Zambak Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu

Kurucu Yönetim Kurulu'na;

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Zambak Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu'nun ("Fon") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, toplam değer/net varlık değeri değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Fon'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Yatırım Fonlarının Finansal Raporlama Esaslarına İlişkin Tebliğ (II-14.2) ("Tebliğ") çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nca ("SPK") belirlenen esaslara ve bunlar ile düzenlenmeyen konularda Türkiye Finansal Raporlama Standartları hükümlerini içeren; "SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı"na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim 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 (Bağımsızlık Standartları Dahil) (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Fon'dan 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, meslekî 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.

Kilit Denetim Konusu	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi

Fon, yatırım amaçlı gayrimenkullerini ilk muhasebeleştirme sonrasında gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirmektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından tespit edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Fon'un toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme çalışmasının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalara Dipnot 2 ve Dipnot 6'da yer verilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin denetim çalışmalarımız kapsamında uygulanan denetim prosedürlerimiz aşağıda belirtilmiştir.

-Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir.

-Değerleme raporlarında yatırım amaçlı gayrimenkuller için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin dipnotlarda açıklanan tutarlarla mutabakatı kontrol edilmiştir.

-Değer tespitinde kullanılan varsayımlar piyasa verileri ile kontrol edilmiştir.

-Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine ilişkin gerçekleştirdiğimiz denetim çalışmaları sonucunda önemli bir bulgumuz olmamıştır.

4. Kurucu Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Kurucu yönetimi; finansal tabloların SPK Muhasebe ve Finansal Raporlama Mevzuatı'na 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; Fon'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden , gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Fon'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Fon'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tablolara 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 düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen 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 düzenlemeleri çerçevesinde de kabul edilen BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi 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 dayanarak 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.)

-Fon'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

-Kurucu Yönetim'i tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

-Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Fon'un 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 Fon'un sürekliliğini sona erdirebilir.

-Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon'un 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Fon esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Fon Kurucu'su olan 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Halil Akgün'dür.

İstanbul, 27 Mart 2026

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

(Member of INPACT International)

Halil Akgün

Sorumlu Denetçi

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.685	
Finansal Varlıklar	5-6	168.686.830	
Diğer Varlıklar	7	38.864	
TOPLAM VARLIKLAR		168.732.379	
YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar	8-16	9.877.322	
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER (TOPLAM DEĞERİ - NET VARLIK DEĞERİ HARİÇ)		9.877.322	
TOPLAM DEĞERİ (NET VARLIK DEĞERİ)		158.855.057	

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmiş Kar/Zarar	13	144.649	
Finansal Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Gerçekleşmemiş Kar/Zarar	13	97.466.833	
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	17.781	
ESAS FAALİYET GELİRLERİ		97.629.263	
Yönetim Ücretleri	10	-2.038.659	
Performans Ücretleri		-635.933	
Saklama Ücretleri	10	-286.436	
MKK Ücretleri	10	-30.496	
Danışmanlık Ücretleri	10	-57.600	
Kurul Ücretleri	10	-22.921	
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	10	-16.613.058	
ESAS FAALİYET GİDERLERİ (-)		-19.685.103	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		77.944.160	
NET DÖNEM KARI (ZARARI)		77.944.160	
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
TOPLAM DEĞERDE/NET VARLIK DEĞERİNDE ARTIŞ (AZALIŞ)		77.944.160	

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 31.12.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 31.12.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-80.904.212	
Net Dönem Karı (Zararı)		77.944.160	
NET DÖNEM KARI (ZARARI) MUTABAKATI İLE İLGİLİ DÜZELTMELER		-87.960.474	
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-87.960.474	
İŞLETME SERMAYESİNDE GERÇEKLEŞEN DEĞİŞİMLER		-71.032.547	
Borçlardaki Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		370.963	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalışla) İlgili Düzeltmeler		-71.403.510	
FAALİYETLERDEN ELDE EDİLEN NAKİT AKIŞLAR		-81.048.861	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		144.649	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		80.910.897	
Katılma Payı İhraçlarından Elde Edilen Nakit		80.910.897	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		6.685	
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		0	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		6.685	
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		0	
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	6.685	

Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
Toplam Değer/Net Varlık Değeri Değişim Tablosu			
TOPLAM DEĞERİ/NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM BAŞI)		0	
Toplam Değerinde/Net Varlık Değerinde Artış (Azalış)		77.944.160	
Katılma Payı İhraç Tutarı (+)		80.910.897	
TOPLAM DEĞERİ/ NET VARLIK DEĞERİ (DÖNEM SONU)	11	158.855.057	