



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2026 9 Aylık Finansal Raporlar



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**

Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		7.037.047	13.809.769
Finansal Yatırımlar	4		0	1.122.860.914
Ticari Alacaklar			1.403.128.699	685.165.745
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6		1.403.128.699	685.165.745
Diğer Alacaklar			22.073.369	24.815.257
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		22.073.369	24.815.257
Stoklar	8		4.914.453.064	6.442.342.651
Peşin Ödenmiş Giderler			2.149.085.701	496.322.920
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9 22		2.104.745.696	454.502.801
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	9		44.340.005	41.820.119
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	21		114.510	15.512.907
Diğer Dönen Varlıklar	10		575.724.436	925.316.152
ARA TOPLAM			9.071.616.826	9.726.146.315
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			9.071.616.826	9.726.146.315
DURAN VARLIKLAR				
Diğer Alacaklar			680.866	846.435
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7		680.866	846.435
Stoklar	8		1.630.100.500	1.977.611.083
Maddi Duran Varlıklar	11		6.725.869	7.994.858
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21		14.123.283	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.651.630.518	1.986.452.376
TOPLAM VARLIKLAR			10.723.247.344	11.712.598.691
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5		673.583.713	354.923.280
Ticari Borçlar			471.830.093	641.713.668
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6		471.830.093	641.713.668
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			1.244.908	3.140.828
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.462.051.429	3.578.813.746
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	12		2.462.051.429	3.578.813.746
Kısa Vadeli Karşılıklar			10.779.044	8.414.748
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	13		760.141	2.369.476
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14		10.018.903	6.045.272
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10		250.914.176	332.389.445
ARA TOPLAM			3.870.403.363	4.919.395.715
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			3.870.403.363	4.919.395.715
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5		753.926.918	805.671.611
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.799.766.699	2.890.587.096
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	12		2.799.766.699	2.890.587.096
Uzun Vadeli Karşılıklar			639.742	1.899.251
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	13		639.742	1.899.251
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	21		0	94.972.369
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			3.554.333.359	3.793.130.327
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			7.424.736.722	8.712.526.042
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			3.298.510.622	3.000.072.649
Ödenmiş Sermaye	15		626.000.000	626.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15		708.120.750	708.120.750
Geri Alınmış Paylar (-)			-1.196.490	0

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	15	1.681.063.062	1.682.110.035
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-6.478	-998.867
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-6.478	-998.867
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-6.478	-998.867
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		1.046.973	0
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-15.159.269	-86.878.119
Net Dönem Karı veya Zararı		298.642.074	71.718.850
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		3.298.510.622	3.000.072.649
TOPLAM KAYNAKLAR		10.723.247.344	11.712.598.691

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	16	2.558.212.983	332.018.260	2.534.051.173	296.876.318
Satışların Maliyeti	16	-2.435.943.109	-162.359.292	-2.417.151.510	-145.557.492
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		122.269.874	169.658.968	116.899.663	151.318.826
BRÜT KAR (ZARAR)		122.269.874	169.658.968	116.899.663	151.318.826
Genel Yönetim Giderleri	17	-96.479.139	-40.998.944	-44.468.481	-9.448.679
Pazarlama Giderleri	17	-3.161.749	-3.262.251	0	-1.534.161
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	144.667.739	17.053.914	0	3.452.324
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-154.577	-12.368.609	-1.566.595	-1.885.035
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		167.142.148	130.083.078	70.864.587	141.903.275
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	90.294.919	5.497.819	981.835	5.497.819
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		257.437.067	135.580.897	71.846.422	147.401.094
Finansman Gelirleri	19	2.907.118	1.462.023	165.421	0
Finansman Giderleri	19	-6.769.038	-2.357.375	-3.448.369	-2.268.226
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	24	-64.378.129	62.877.535	33.530.406	69.935.897
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		189.197.018	197.563.080	102.093.880	215.068.765
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		109.445.056	-95.748.050	38.070.086	-53.765.572
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	21	0	-16.163.987	0	-16.163.987
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	21	109.445.056	-79.584.063	38.070.086	-37.601.585
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		298.642.074	101.815.030	140.163.966	161.303.193
DÖNEM KARI (ZARARI)		298.642.074	101.815.030	140.163.966	161.303.193
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		298.642.074	101.815.030	140.163.966	161.303.193
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kazanç	23	0,47710000	0,19960000	0,22390000	0,31630000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		992.389	-1.224.635	558.188	133.042
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	13	1.341.793	-1.749.479	721.505	190.061
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-349.404	524.844	-163.317	-57.019
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi	21	-349.404	524.844	-163.317	-57.019
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		992.389	-1.224.635	558.188	133.042
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		299.634.463	100.590.395	140.722.154	161.436.235
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		299.634.463	100.590.395	140.722.154	161.436.235

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.317.299.170	-347.112.287
Dönem Karı (Zararı)		298.642.074	101.815.030
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	,	-180.109.252	-84.203.327
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	1.268.989	502.994
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	13 14 18	4.427.908	-6.211.001
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-2.895.998	-1.462.023
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	21	-109.445.056	95.748.050
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	20	0	-5.497.819
İştirak, İş ortaklığı ve Finansal Yatırımların Elden Çıkarılmasından veya Paylarındaki Değişim Sebebi ile Oluşan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-90.294.919	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		16.829.824	-167.283.528
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.435.831.992	-364.723.990
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-718.045.020	-191.582.967
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	7	2.907.457	231.758.710
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	1.371.869.677	-217.640.450
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	9	-981.318.344	-1.085.664.214
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	6	-169.883.575	16.488.690
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	13	-1.895.920	-720.104
Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	12	-1.207.582.714	1.010.041.738
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		268.116.447	-127.405.393
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	10	349.591.716	44.765.705
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	10	-81.475.269	-172.171.098
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.317.299.170	-347.112.287
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.215.727.093	-3.350.027
Başka İşletmelerin veya Fonların Paylarının veya Borçlanma Araçlarının Satılması Sonucu Elde Edilen Nakit Girişleri	4	1.213.155.833	4.018
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11 2	1.897.246	16.820.468
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-1.897.246	-21.383.827
Alınan Faiz	19	2.895.998	1.462.023
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	21	-324.738	-252.709
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		97.500.638	478.187.797
İşletmenin Kendi Paylarını ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçlarını Almasıyla İlgili Nakit Çıkışları		-1.196.490	0
İşletmenin Kendi Paylarını Almasından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-1.196.490	0
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		491.139.251	2.501.534.819
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-224.528.179	-1.653.584.510
Ödenen Faiz		-167.913.944	-369.762.512
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.071.439	127.725.483
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-4.071.439	127.725.483
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	13.809.769	4.490.582
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-2.701.283	-910.422
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	7.037.047	131.305.643

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Önceki Dönem
01.01.2025 – 30.09.2025

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	510.000.000	679.912.626								303.218.938	-390.097.057	1.103.034.507		1.103.034.507
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler										-390.097.057	-390.097.057			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
Dönem Karı (Zararı)						-1.224.635					101.815.030	100.590.395		100.590.395
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyeler	510.000.000	679.912.626				-1.224.635				-86.878.119	101.815.030	1.203.634.902		1.203.634.902

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyeler	628.000.000	708.120.750	1.682.110.035	-998.867					-86.878.119	71.718.850	3.000.072.649		3.000.072.649	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler				-1.046.973					1.046.973	71.718.850	-71.718.850			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														
Dönem Karı (Zararı)						992.389					298.642.074	299.634.463		299.634.463
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)				-1.196.490								-1.196.490		-1.196.490
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekle Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakiyeler			626.000.000	708.120.750	-1.196.490	1.681.063.062		-6.478		1.046.973	-15.159.269	298.642.074	3.298.510.622		3.298.510.622