

**ZERAY GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**1 Ocak - 30 Eylül 2026  
Ara Hesap Dönemine Ait Özet  
Finansal Tablolar ve Dipnotlar**

**İÇİNDEKİLER**

|                                                                             |             |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>                                    | <b>1-2</b>  |
| <b>ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>            | <b>3</b>    |
| <b>ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>                               | <b>4</b>    |
| <b>ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU .....</b>                                        | <b>5</b>    |
| <b>ÖZET FİNANSAL TABLO DİPNOTLARI .....</b>                                 | <b>6-48</b> |
| <br>                                                                        |             |
| 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....                         | 6           |
| 2. ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....                  | 7-24        |
| 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....                                          | 24          |
| 4. FİNANSAL YATIRIMLAR .....                                                | 25          |
| 5. FİNANSAL BORÇLAR .....                                                   | 25          |
| 6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR .....                                 | 26          |
| 7. DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR .....                                   | 26          |
| 8. STOKLAR .....                                                            | 27-29       |
| 9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....                                             | 29          |
| 10. DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER .....                            | 30          |
| 11. MADDİ DURAN VARLIKLAR .....                                             | 30          |
| 12. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER .....                      | 31          |
| 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR .....                                     | 31-32       |
| 14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....                      | 33-34       |
| 15. ÖZKAYNAKLAR .....                                                       | 34-36       |
| 16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....                                    | 36          |
| 17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER .....                                       | 36-37       |
| 18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER .....                       | 37          |
| 19. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ .....                                     | 37-38       |
| 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER .....                                 | 38          |
| 21. GELİR VERGİLERİ .....                                                   | 38-40       |
| 22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....                                       | 40          |
| 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR) .....                                         | 41          |
| 24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .... | 41          |
| 25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....      | 42-44       |
| 26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) .....               | 45          |
| 27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....                              | 45          |
| EK 1 PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ .....                              | 46-48       |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>VARLIKLAR</b>                                      | <b>Dipnotlar</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2025</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Nakit ve nakit benzerleri                             | 3                | 7.037.047                                                    | 13.809.769                                                   |
| Finansal yatırımlar                                   | 4                | --                                                           | 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 taraflardan peşin ödenmiş giderler | 9                | 44.340.005                                                   | 41.820.119                                                   |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar                | 21               | 114.510                                                      | 15.512.907                                                   |
| Diğer dönen varlıklar                                 | 10               | 575.724.436                                                  | 925.316.152                                                  |
| <b>Toplam dönen varlıklar</b>                         |                  | <b>9.071.616.826</b>                                         | <b>9.726.146.315</b>                                         |
| 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                                                   | --                                                           |
| <b>Toplam duran varlıklar</b>                         |                  | <b>1.651.630.518</b>                                         | <b>1.986.452.376</b>                                         |
| <b>Toplam varlıklar</b>                               |                  | <b>10.723.247.344</b>                                        | <b>11.712.598.691</b>                                        |

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                           | <b>Dipnotlar</b> | <b>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>Bağımsız<br/>Denetimden<br/>Geçmiş<br/>31 Aralık 2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| Kısa vadeli borçlanmalar                                                                   | 5                | 673.583.713                                                  | 354.923.280                                                  |
| Ticari borçlar                                                                             |                  | 471.830.093                                                  | 641.713.668                                                  |
| - İlişkili olmayan taraflara borçlar                                                       | 6                | 471.830.093                                                  | 641.713.668                                                  |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                               |                  | 2.462.051.429                                                | 3.578.813.746                                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                         | 12               | 2.462.051.429                                                | 3.578.813.746                                                |
| Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar                                              | 13               | 1.244.908                                                    | 3.140.828                                                    |
| Kısa vadeli karşılıklar                                                                    |                  | 10.779.044                                                   | 8.414.748                                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin 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                                                  |
| <b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>                                                           |                  | <b>3.870.403.363</b>                                         | <b>4.919.395.715</b>                                         |
| Uzun vadeli borçlanmalar                                                                   | 5                | 753.926.918                                                  | 805.671.611                                                  |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler                                               |                  | 2.799.766.699                                                | 2.890.587.096                                                |
| - İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler                                         | 12               | 2.799.766.699                                                | 2.890.587.096                                                |
| Uzun vadeli karşılıklar                                                                    |                  | 639.742                                                      | 1.899.251                                                    |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar                           | 13               | 639.742                                                      | 1.899.251                                                    |
| Ertelenen vergi yükümlülüğü                                                                | 21               | --                                                           | 94.972.369                                                   |
| <b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>                                                           |                  | <b>3.554.333.359</b>                                         | <b>3.793.130.327</b>                                         |
| <b>Toplam yükümlülükler</b>                                                                |                  | <b>7.424.736.722</b>                                         | <b>8.712.526.042</b>                                         |
| Ödenmiş sermaye                                                                            | 15               | 626.000.000                                                  | 626.000.000                                                  |
| Sermaye düzeltme farkları                                                                  | 15               | 708.120.750                                                  | 708.120.750                                                  |
| Paylara ilişkin primler/(iskontolar)                                                       | 15               | 1.681.063.062                                                | 1.682.110.035                                                |
| Geri alınan paylar                                                                         |                  | (1.196.490)                                                  | --                                                           |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler                                                        |                  | 1.046.973                                                    | --                                                           |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler |                  | (6.478)                                                      | (998.867)                                                    |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)                         |                  | (6.478)                                                      | (998.867)                                                    |
| Geçmiş yıllar karları/(zararları)                                                          |                  | (15.159.269)                                                 | (86.878.119)                                                 |
| Net dönem karı/zararı                                                                      |                  | 298.642.074                                                  | 71.718.850                                                   |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                         |                  | <b>3.298.510.622</b>                                         | <b>3.000.072.649</b>                                         |
| <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                    |                  | <b>10.723.247.344</b>                                        | <b>11.712.598.691</b>                                        |

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

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

|                                                               |           | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak-<br/>30 Eylül<br/>2026</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Temmuz-<br/>30 Eylül<br/>2026</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Ocak-<br/>30 Eylül<br/>2025</i> | <i>Sınırlı<br/>Denetimden<br/>Geçmemiş<br/>1 Temmuz-<br/>30 Eylül<br/>2025</i> |
|---------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Dipnotlar |                                                                              |                                                                                |                                                                              |                                                                                |
| Hasılat                                                       | 16        | 2.558.212.983                                                                | 2.534.051.173                                                                  | 332.018.260                                                                  | 296.876.318                                                                    |
| Satışların maliyeti (-)                                       | 16        | (2.435.943.109)                                                              | (2.417.151.510)                                                                | (162.359.292)                                                                | (145.557.492)                                                                  |
| <b>Brüt kar</b>                                               |           | <b>122.269.874</b>                                                           | <b>116.899.663</b>                                                             | <b>169.658.968</b>                                                           | <b>151.318.826</b>                                                             |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)                     | 17        | (3.161.749)                                                                  | --                                                                             | (3.262.251)                                                                  | (1.534.161)                                                                    |
| Genel yönetim giderleri (-)                                   | 17        | (96.479.139)                                                                 | (44.468.481)                                                                   | (40.998.944)                                                                 | (9.448.679)                                                                    |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                            | 18        | 144.667.739                                                                  | --                                                                             | 17.053.914                                                                   | 3.452.324                                                                      |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                        | 18        | (154.577)                                                                    | (1.566.595)                                                                    | (12.368.609)                                                                 | (1.885.035)                                                                    |
| <b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>                            |           | <b>167.142.148</b>                                                           | <b>70.864.587</b>                                                              | <b>130.083.078</b>                                                           | <b>141.903.275</b>                                                             |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                             | 20        | 90.294.919                                                                   | 981.835                                                                        | 5.497.819                                                                    | 5.497.819                                                                      |
| <b>Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/ (zararı)</b>  |           | <b>257.437.067</b>                                                           | <b>71.846.422</b>                                                              | <b>135.580.897</b>                                                           | <b>147.401.094</b>                                                             |
| Finansman gelirleri                                           | 19        | 2.907.118                                                                    | 165.421                                                                        | 1.462.023                                                                    | --                                                                             |
| Finansman giderleri (-)                                       | 19        | (6.769.038)                                                                  | (3.448.369)                                                                    | (2.357.375)                                                                  | (2.268.226)                                                                    |
| Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)                | 24        | (64.378.129)                                                                 | 33.530.406                                                                     | 62.877.535                                                                   | 69.935.897                                                                     |
| <b>Vergi öncesi kar/(zararı)</b>                              |           | <b>189.197.018</b>                                                           | <b>102.093.880</b>                                                             | <b>197.563.080</b>                                                           | <b>215.068.765</b>                                                             |
| Dönem vergi (gideri)                                          | 21        | --                                                                           | --                                                                             | (16.163.987)                                                                 | (16.163.987)                                                                   |
| Ertelenmiş vergi (gideri)                                     | 21        | 109.445.056                                                                  | 38.070.086                                                                     | (79.584.063)                                                                 | (37.601.585)                                                                   |
| <b>Dönem karı/(zararı)</b>                                    |           | <b>298.642.074</b>                                                           | <b>140.163.966</b>                                                             | <b>101.815.030</b>                                                           | <b>161.303.193</b>                                                             |
| <b>Pay başına kazanç/ (zarar)</b>                             | <b>23</b> | <b>0,4771</b>                                                                | <b>0,2239</b>                                                                  | <b>0,1996</b>                                                                | <b>0,3163</b>                                                                  |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | 13        | 1.341.793                                                                    | 721.505                                                                        | (1.749.479)                                                                  | 190.061                                                                        |
| - Vergi etkisi                                                | 21        | (349.404)                                                                    | (163.317)                                                                      | 524.844                                                                      | (57.019)                                                                       |
| <b>Diğer kapsamlı gelir</b>                                   |           | <b>992.389</b>                                                               | <b>558.188</b>                                                                 | <b>(1.224.635)</b>                                                           | <b>133.042</b>                                                                 |
| <b>Toplam kapsamlı gelir</b>                                  |           | <b>299.634.463</b>                                                           | <b>140.722.154</b>                                                             | <b>100.590.395</b>                                                           | <b>161.436.235</b>                                                             |

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU**

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

|                      | Ödenmiş<br>sermaye | Sermaye<br>düzeltmesi<br>farkları | Paylara ilişkin<br>primler/(iskontolar) | Geri<br>alınan<br>paylar | Kardan<br>ayrılmış<br>yedekler | Kar veya zararda<br>yeniden<br>sınıflandırılmayacak<br>birikmiş diğer<br>kapsamlı gelirler ve<br>giderler | Geçmiş yıl karları /<br>(zararları) | Dönem kar/<br>(zararı) | Özkaynaklar          |
|----------------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|----------------------|
| <b>1 Ocak 2025</b>   | <b>510.000.000</b> | <b>679.912.626</b>                | --                                      | --                       | --                             | --                                                                                                        | <b>303.218.938</b>                  | <b>(390.097.057)</b>   | <b>1.103.034.507</b> |
| Transferler          | --                 | --                                | --                                      | --                       | --                             | --                                                                                                        | (390.097.057)                       | 390.097.057            | --                   |
| Dönem net zararı     | --                 | --                                | --                                      | --                       | --                             | (1.224.635)                                                                                               | --                                  | 101.815.030            | 100.590.395          |
| <b>30 Eylül 2025</b> | <b>510.000.000</b> | <b>679.912.626</b>                | --                                      | --                       | --                             | <b>(1.224.635)</b>                                                                                        | <b>(86.878.119)</b>                 | <b>101.815.030</b>     | <b>1.203.624.902</b> |
| <b>1 Ocak 2026</b>   | <b>626.000.000</b> | <b>708.120.750</b>                | <b>1.682.110.035</b>                    | --                       | --                             | <b>(998.867)</b>                                                                                          | <b>(86.878.119)</b>                 | <b>71.718.850</b>      | <b>3.000.072.649</b> |
| Transferler          | --                 | --                                | (1.046.973)                             | --                       | 1.046.973                      | --                                                                                                        | 71.718.850                          | (71.718.850)           | --                   |
| Dönem net zararı     | --                 | --                                | --                                      | --                       | --                             | 992.389                                                                                                   | --                                  | 298.642.074            | 299.634.463          |
| Geri alınan paylar   | --                 | --                                | --                                      | (1.196.490)              | --                             | --                                                                                                        | --                                  | --                     | (1.196.490)          |
| <b>30 Eylül 2026</b> | <b>626.000.000</b> | <b>708.120.750</b>                | <b>1.681.063.062</b>                    | <b>(1.196.490)</b>       | <b>1.046.973</b>               | <b>(6.478)</b>                                                                                            | <b>(15.159.269)</b>                 | <b>298.642.074</b>     | <b>3.298.510.622</b> |

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

|                                                                                                                     | Dipnotlar | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | Sınırlı Denetimden Geçmemiş<br>1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                   |           |                                                         |                                                         |
| Dönem (zararı)/ kar)                                                                                                |           | 298.642.074                                             | 101.815.030                                             |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler                                                                    |           | (196.939.076)                                           | 83.080.201                                              |
| Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler                                                                 | 11        | 1.268.989                                               | 502.994                                                 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (+/-)                                                                            | 13,14,18  | 4.427.908                                               | (6.211.001)                                             |
| Faiz gelirleri ve faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                                       | 19        | (2.895.998)                                             | (1.462.023)                                             |
| Duran varlıkların elden çıkarılmasından kayıplar/ kazançlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)                            | 20        | --                                                      | (5.497.819)                                             |
| Finansal yatırımların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar)                                        |           | (90.294.919)                                            | --                                                      |
| Vergi gideri /geliri ile ilgili düzeltmeler (+/-)                                                                   | 21        | (109.445.056)                                           | 95.748.050                                              |
| <b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>                                                 |           | <b>101.702.998</b>                                      | <b>184.895.231</b>                                      |
| Ticari alacaklardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                                  | 6         | (718.045.020)                                           | (191.582.967)                                           |
| Stoklardaki (üretilen projelerdeki) artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                   | 8         | 1.371.869.677                                           | (217.640.450)                                           |
| Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                            | 9         | (981.318.344)                                           | (1.085.664.214)                                         |
| Diğer dönen varlıklardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                             | 10        | 349.591.716                                             | 44.765.705                                              |
| Faaliyetler ile ilgili diğer alacaklardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)                            | 7         | 2.907.457                                               | 231.758.710                                             |
| Ticari borçlardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)                                                    | 6         | (169.883.575)                                           | 16.488.690                                              |
| Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki (ertelenen gelirler) artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-) | 12        | (1.207.582.714)                                         | 1.010.041.738                                           |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçlardaki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (+/-)                | 13        | (1.895.920)                                             | (720.104)                                               |
| Diğer dönen yükümlülüklerdeki artış/ azalışlar ile ilgili düzeltmeler (-/+)                                         | 10        | (81.475.269)                                            | (172.171.098)                                           |
| Parasal kazanç / (kayıp) (-/+)                                                                                      |           | 16.829.824                                              | (167.283.528)                                           |
| Vergi iadeleri/ödemeleri                                                                                            | 21        | (324.738)                                               | (252.709)                                               |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                                                    |           | <b>(1.317.623.908)</b>                                  | <b>(347.364.996)</b>                                    |
| <b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                       |           |                                                         |                                                         |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışından nakit girişleri (+)                                                  | 11,20     | 1.897.246                                               | 16.820.468                                              |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından nakit çıkışları (-)                                              | 11        | (1.897.246)                                             | (21.383.827)                                            |
| Finansal yatırımlardan nakit girişleri/ çıkışları (+/-)                                                             | 4         | 1.213.155.833                                           | 4.018                                                   |
| Alınan faiz (+)                                                                                                     | 19        | 2.895.998                                               | 1.462.023                                               |
| <b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>                                                          |           | <b>1.216.051.831</b>                                    | <b>(3.097.318)</b>                                      |
| <b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>                                                                 |           |                                                         |                                                         |
| Geri alınan paylara ilişkin nakit çıkışları                                                                         |           | (1.196.490)                                             | --                                                      |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri                                                                            |           | 491.139.251                                             | 2.501.534.819                                           |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                                                                            |           | (224.528.179)                                           | (1.653.584.510)                                         |
| Ödenen faiz (-)                                                                                                     |           | (167.913.944)                                           | (369.762.512)                                           |
| <b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>                                                                    |           | <b>97.500.638</b>                                       | <b>478.187.797</b>                                      |
| <b>D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ</b>                                                                                |           | <b>(2.701.283)</b>                                      | <b>(910.422)</b>                                        |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)</b>                                                   |           | <b>(6.772.722)</b>                                      | <b>126.815.061</b>                                      |
| <b>E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                      | <b>3</b>  | <b>13.809.769</b>                                       | <b>4.490.582</b>                                        |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>                                                                         | <b>3</b>  | <b>7.037.047</b>                                        | <b>131.305.643</b>                                      |

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümlerine göre 2.000.000.000TL kayıtlı sermaye sistemine geçmiş olup, kayıtlı sermayesi her biri 1 (bir) TL 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.

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

|                                                   | 30 Eylül 2026 |                      | 31 Aralık 2025 |                      |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|
|                                                   | Pay oranı (%) | Pay tutarı (TL)      | Pay oranı (%)  | Pay tutarı (TL)      |
| Zekeriya Zeray                                    | 76,22         | 477.155.428          | 81,34          | 509.200.000          |
| Dolaşımdaki paylar                                | 23,78         | 148.844.572          | 18,66          | 116.800.000          |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                            | <b>100,00</b> | <b>626.000.000</b>   | <b>100,00</b>  | <b>626.000.000</b>   |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları <sup>(1)</sup> |               | 708.120.750          |                | 708.120.750          |
| <b>Toplam Sermaye</b>                             |               | <b>1.334.120.750</b> |                | <b>1.334.120.750</b> |

<sup>(1)</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.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15'tir (31 Aralık 2025: 14).

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

**2.1.1 Uygunluk Beyanı**

Şirket, 30 Eylül 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") Seri: II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve bu Tebliğ'e açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardına uygun olarak hazırlamıştır. Tebliğ'in 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

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

**2.1.2 Finansal Tabloların Onaylanması**

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Ekim 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir.

**2.1.3 İşletmenin Sürekliliği**

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

**2.1.4 Ölçüm ve Raporlama Para Birimi**

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

**2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı****2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, devamı****2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, devamı**

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

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

| Tarih          | Endeks <sup>(*)</sup> | Düzeltilme | Üç yıllık kümülatif |
|----------------|-----------------------|------------|---------------------|
| 30 Eylül 2026  | 137,23                | 1,0000     | %158                |
| 31 Aralık 2025 | 110,39                | 1,2431     | %211                |
| 30 Eylül 2025  | 105,78                | 1,2973     | %222                |

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

**Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, devamı**

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

*Kar veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

*Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi*

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

*Karşılaştırmalı tutarlar*

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

**2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

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

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

**2.1.7 Netleştirme/ Mahsup**

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

**2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler**

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

**2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

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

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, devamı**

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

**TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri**

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

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

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

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

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

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, devamı**

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

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

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

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

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

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

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

**2.5.1 Hasılat**

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.1 Hasılat, devamı**

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

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

Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,

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

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

*Gayrimenkul satışı*

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

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Arsa sahibi ile ilgili işlemler*

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.2 Stoklar**

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

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerin düşük olması ile değerlendirilmektedir. Üretim maliyetleri proje bazlı takip edilmektedir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek 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 alır. Finansal varlık ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlık ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlığın ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır.

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

**Finansal varlıklar**

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.4 Finansal varlıklar, devamı**

Finansal varlıkların sınıflandırılması

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklar

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

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal varlıklar

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

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

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

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

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

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

İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.4 Finansal varlıklar, devamı**

Değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

**Finansal yükümlülükler**

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

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

- 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.5 Kiralamalar**

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

***Kiracı olarak***

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

Şirket, kiralama niteliği taşımayan bileşenleri kiralama bileşenlerinden ayırmamayı, bunun yerine her bir kiralama bileşenini ve onunla ilişkili kiralama niteliği taşımayan bileşenleri tek bir kiralama bileşeni olarak 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.

***Kiracı olarak, devamı***

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.5 Kiralamalar, devamı**

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

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

***Kiraya veren olarak***

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

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

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

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.6 İlişkili Taraflar**

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

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

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

**2.5.7 Maddi Duran Varlıklar**

*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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.7 Maddi Duran Varlıklar, devamı**

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 Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Çeşitli olay ve durumlar karşısında duran varlıkların taşınan değerleri gerçekleşebilir/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 gerçekleşebilir veya o varlığın iktisabından ileride elde edilebilecek değerinin üstünde kalması halinde duran varlık değer düşüklüğü karşılığı ayrılmaktadır.

**2.5.10 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 değerin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir.

**2.5.11 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devamı**

**2.5.12 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.

**2.5.13 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.

**2.5.14 Çalışanlara Sağlanan 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devam**

**2.5.14 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.

**2.5.15 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 yasallaşmış 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

**2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devam**

**2.5.15 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan 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.

**2.5.16 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.

**2.5.17 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.

**2.5.18 Sermaye ve Temettüleri**

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

*Paylara ilişkin primler*

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

**2.5.19 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 2 – ÖZET FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı****2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti, devam****2.5.19 Nakit akışının raporlanması, devamı**

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

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

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

**2.6 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması**

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

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

**2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları****2.7.1 Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler**

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

**2.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum**

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

**DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                      | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025    |
|----------------------|------------------|-------------------|
| Bankalar             | 6.942.260        | 13.102.209        |
| - Vadeli mevduat     | 3.281.545        | 11.203.037        |
| - Vadesiz mevduat    | 3.660.715        | 1.899.172         |
| Diğer hazır değerler | 94.787           | 707.560           |
| <b>Toplam</b>        | <b>7.037.047</b> | <b>13.809.769</b> |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla 1 ay vadeli, %38 faiz (31 Aralık 2025: 1 günlük vadeli, %33 faiz).

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR**

| Finansal yatırımlar            | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025       |
|--------------------------------|---------------|----------------------|
| Fon yatırımları <sup>(1)</sup> | --            | 1.122.860.914        |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>     | <b>1.122.860.914</b> |

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

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

| Gerçeğe uygun değer farkı<br>kar/zarara yansıtılan varlıklar | Maliyet              | Gerçeğe<br>uygun değeri | Kayıtlı<br>değeri    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| Fon yatırımları                                              | 1.274.252.042        | 1.122.860.914           | 1.122.860.914        |
| <b>Toplam</b>                                                | <b>1.274.252.042</b> | <b>1.122.860.914</b>    | <b>1.122.860.914</b> |

**DİPNOT 5 – FİNANSAL BORÇLAR**

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

| Kısa vadeli finansal borçlar                             | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025        |
|----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları     | 673.583.713          | 354.786.072           |
| Diğer mali borçlar                                       | --                   | 137.208               |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>673.583.713</b>   | <b>354.923.280</b>    |
| <b>Uzun vadeli finansal borçlar</b>                      |                      |                       |
| Uzun vadeli banka kredileri                              | 753.926.918          | 805.671.611           |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>753.926.918</b>   | <b>805.671.611</b>    |
| <b>Toplam finansal borçlar</b>                           | <b>1.427.510.631</b> | <b>1.160.594.891</b>  |
| <b>Finansal borçların ödeme vadelerine göre dağılımı</b> | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
| 1 yıl içerisinde ödenecek                                | 673.583.713          | 354.923.280           |
| 1-2 yıl içerisinde ödenecek                              | 432.513.436          | 403.037.841           |
| 2-3 yıl içerisinde ödenecek                              | 217.275.146          | 228.866.710           |
| 3-4 yıl içerisinde ödenecek                              | 104.138.336          | 119.013.313           |
| 4-5 yıl içerisinde ödenecek                              | --                   | 54.753.747            |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>1.427.510.631</b> | <b>1.160.594.891</b>  |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla finansal borçların ortalama yıllık faiz oranı %50,80 (31 Aralık 2025: %57,58).

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR**

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

| <b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>                             | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| - İlişkili olmayan taraflardan cari alacaklar                   | 1.248.297.117        | 392.193.123           |
| - İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri (dipnot 12) (*) | 155.169.059          | 293.392.165           |
| <i>Şüpheli alacak karşılık gideri (-)</i>                       | <i>(337.477)</i>     | <i>(419.543)</i>      |
| <b>Toplam</b>                                                   | <b>1.403.128.699</b> | <b>685.165.745</b>    |

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

Şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                             | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Açılış bakiyesi</b>                      | <b>419.543</b>                   | <b>549.149</b>                   |
| İlaveler                                    | --                               | --                               |
| Parasal kazanç/(kayıp)                      | (82.066)                         | (78.480)                         |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>                     | <b>337.477</b>                   | <b>470.669</b>                   |
| <b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>           | <b>30 Eylül 2026</b>             | <b>31 Aralık 2025</b>            |
| İlişkili olmayan taraflardan borç senetleri | 4.800.000                        | --                               |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar   | 467.030.093                      | 641.713.668                      |
| <b>Toplam</b>                               | <b>471.830.093</b>               | <b>641.713.668</b>               |

**DİPNOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR**

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

| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>           | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|----------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Vergi dairesinden alacaklar – KDV alacakları | 22.073.369           | 24.815.257            |
| <b>Toplam</b>                                | <b>22.073.369</b>    | <b>24.815.257</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).

| <b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b> | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Verilen depozito ve teminatlar     | 680.866              | 846.435               |
| <b>Toplam</b>                      | <b>680.866</b>       | <b>846.435</b>        |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 8 –STOKLAR

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

| Kısa vadeli stoklar                                  | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025        |
|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Üretimi devam eden projeler</b>                   | <b>3.281.363.700</b> | <b>2.598.349.875</b>  |
| <i>Future Deluxe Projesi <sup>(2)</sup></i>          | <i>1.553.607.775</i> | <i>1.391.773.796</i>  |
| <i>Dilasa Orman Projesi <sup>(3)</sup></i>           | <i>1.225.586.212</i> | <i>1.132.040.292</i>  |
| <i>Country Akmeşe Projesi <sup>(5)</sup></i>         | <i>426.031.851</i>   | --                    |
| <i>Gazania Life 1 Projesi <sup>(9)</sup></i>         | <i>76.137.862</i>    | --                    |
| <i>Esil Kartepe Projesi <sup>(11)</sup></i>          | --                   | <i>74.535.787</i>     |
| <b>Üretimi tamamlanan projeler</b>                   | <b>1.633.089.364</b> | <b>3.843.992.776</b>  |
| <i>Dora Hill Projesi <sup>(1)</sup></i>              | <i>945.548.674</i>   | <i>3.046.491.120</i>  |
| <i>Esil Kartepe Projesi <sup>(11)</sup></i>          | <i>334.380.389</i>   | <i>344.243.082</i>    |
| <i>Mahal Kartepe Projesi <sup>(12)</sup></i>         | <i>353.160.301</i>   | <i>453.258.574</i>    |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>4.914.453.064</b> | <b>6.442.342.651</b>  |
| <b>Uzun vadeli stoklar</b>                           | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
| <b>Üretimi devam eden projeler</b>                   | <b>1.630.100.500</b> | <b>1.977.611.083</b>  |
| <i>Harmony City Projesi ve Arsası <sup>(4)</sup></i> | <i>1.185.638.037</i> | <i>1.160.183.625</i>  |
| <i>Next Capital Projesi <sup>(6)</sup></i>           | <i>290.500.524</i>   | <i>280.048.795</i>    |
| <i>Miracle Garden Projesi <sup>(7)</sup></i>         | <i>94.291.314</i>    | <i>90.147.321</i>     |
| <i>Gazania Life 2 Projesi <sup>(8)</sup></i>         | <i>24.308.634</i>    | <i>20.808.313</i>     |
| <i>Residence Projesi <sup>(10)</sup></i>             | <i>35.361.991</i>    | <i>34.488.104</i>     |
| <i>Country Akmeşe Projesi <sup>(5)</sup></i>         | --                   | <i>391.934.925</i>    |
| <b>Toplam</b>                                        | <b>1.630.100.500</b> | <b>1.977.611.083</b>  |
| <b>Toplam stoklar</b>                                | <b>6.544.553.564</b> | <b>8.419.953.734</b>  |

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla kısa vadeli stokların içerisinde 427.868.169TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 65.040.767TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli stokların içerisinde 708.479.948TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 154.765.639TL 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 30 Eylül 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 20.058.805TL olan 21.256,64 m<sup>2</sup> 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. 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. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Dora Hill'in yapımı tamamlanmıştır. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Dora Hill Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.100.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 621.586.741TL).

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı**

(3) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dilasa Orman- gerçekleştirmek üzere, 14 Eylül 2022 tarihinde Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvacık Mahallesi'nde 30 Eylül 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 159.560.996TL'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. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Dilasa Orman Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 330.000.000TL tutarında 1. derece, 250.000.000TL tutarında 2. derece ve 650.000.000TL tutarında 3. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 410.247.249TL 1. derece, 310.793.370TL 2. derece ve 808.062.762TL 3. derece).

(4) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Harmony City- gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 30 Eylül 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 576.594.548TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilecek olan gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Harmony City Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Harmony City Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Ekim 2024 tarihi itibarıyla F Blok'a ve 4 Haziran 2025 tarihinde P ve R Bloklar'a, 9 Ocak 2026 tarihinde E Blok'a 27 Ocak 2026 tarihinde A ve T Bloklar'a ait yapı ruhsatları alınmış olup kalan 13 blok için yapı ruhsatların alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı ise kurulu değildir. 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Harmony City Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.300.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.616.125.525TL 1.derece).

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

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

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

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

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 8 –STOKLAR, devamı**

<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 30 Eylül 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 250.320.899TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Esil Kartepe Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Esil Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Esil Kartepe Projesi için 31 Mart 2022, 24 Mart 2022 ve 7 Nisan 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Esil Kartepe arsası üzerinde 10 Haziran 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Esil Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 729.630.000TL tutarında 1. derece ve 200.000.000TL tutarında 2. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 720.580.645TL 1. derece ve 248.634.696TL 2. derece).

30 Eylül 2026 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 1.518.855.730TL tutarlarında 1. Derece bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.080.138.402TL 1. Derece).

30 Eylül 2026 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.

**DİPNOT 9- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

| Kısa vadeli                                                            | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025     |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| - İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler <sup>(1)</sup> (dipnot 22) | 2.104.745.696        | 454.502.801        |
| - İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler                    | 44.245.052           | 41.733.822         |
| Sigorta giderleri                                                      | 94.953               | 86.297             |
| <b>Toplam</b>                                                          | <b>2.149.085.701</b> | <b>496.322.920</b> |

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

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

| <b>Diğer dönen varlıklar</b> | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Devreden KDV                 | 421.744.205          | 735.439.009           |
| Diğer KDV                    | 153.893.760          | 189.798.783           |
| İş avansları                 | 86.471               | 78.360                |
| <b>Toplam</b>                | <b>575.724.436</b>   | <b>925.316.152</b>    |

| <b>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</b> | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|----------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar               | 250.914.176          | 332.389.445           |
| <b>Toplam</b>                          | <b>250.914.176</b>   | <b>332.389.445</b>    |

**DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR**

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

| <b>Maliyet</b>                 | <b>1 Ocak 2026</b> | <b>Giriş</b>       | <b>Çıkış</b>       | <b>30 Eylül 2026</b> |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| Taşıtlar                       | 8.459.934          | 1.897.246          | (1.897.246)        | 8.459.934            |
| <b>Toplam</b>                  | <b>8.459.934</b>   | <b>1.897.246</b>   | <b>(1.897.246)</b> | <b>8.459.934</b>     |
| <b>Birikmiş amortisman (-)</b> |                    |                    |                    |                      |
| Taşıtlar                       | (465.076)          | (1.268.989)        | --                 | (1.734.065)          |
| <b>Toplam</b>                  | <b>(465.076)</b>   | <b>(1.268.989)</b> | <b>--</b>          | <b>(1.734.065)</b>   |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>7.994.858</b>   | <b>(1.897.246)</b> |                    | <b>6.725.869</b>     |

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

| <b>Maliyet</b>                 | <b>1 Ocak 2025</b> | <b>Giriş</b>        | <b>Çıkış</b>        | <b>30 Eylül 2025</b> |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| Taşıtlar                       | --                 | 21.383.827          | (11.663.638)        | 9.720.189            |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>          | <b>21.383.827</b>   | <b>(11.663.638)</b> | <b>9.720.189</b>     |
| <b>Birikmiş amortisman (-)</b> |                    |                     |                     |                      |
| Taşıtlar                       | --                 | (502.994)           | 340.989             | (162.005)            |
| <b>Toplam</b>                  | <b>--</b>          | <b>(502.994)</b>    | <b>340.989</b>      | <b>(162.005)</b>     |
| <b>Net defter değeri</b>       | <b>--</b>          | <b>(11.322.649)</b> |                     | <b>9.558.184</b>     |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 12- MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER**

|                                                                   | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Kısa vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i> |                      |                      |
| Dilasa Orman Projesi                                              | 1.126.114.174        | 748.022.156          |
| Future Deluxe Projesi                                             | 685.924.437          | 1.029.748.363        |
| Dora Hill Projesi                                                 | 283.296.821          | 1.537.060.513        |
| Country Akmeşe Projesi                                            | 176.771.353          | --                   |
| Esil Kartepe Projesi                                              | 121.808.953          | 197.312.652          |
| Mahal Kartepe Projesi                                             | 61.694.350           | 63.359.953           |
| Gazania Life 1 Projesi                                            | 6.441.341            | 3.310.109            |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>2.462.051.429</b> | <b>3.578.813.746</b> |
| <i>Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</i> |                      |                      |
| Harmony City Projesi                                              | 2.589.880.010        | 2.529.191.672        |
| Residence Projesi                                                 | 74.290.513           | 56.137.760           |
| Next Capital Projesi                                              | 64.442.148           | 54.819.109           |
| Miracle Garden Projesi                                            | 33.543.496           | 37.239.746           |
| Gazania Life 2 Projesi                                            | 37.610.532           | 35.712.950           |
| Country Akmeşe Projesi                                            | --                   | 177.485.859          |
| <b>Toplam</b>                                                     | <b>2.799.766.699</b> | <b>2.890.587.096</b> |
| <b>Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler</b>        | <b>5.261.818.128</b> | <b>6.469.400.842</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 30 Eylül 2026 tarihi itibarı ile 155.169.059TL (31 Aralık 2025: 293.392.165TL) tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır (dipnot 6).

**DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**

| Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025   |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Personele ödenecek ücret vb. borçlar          | --               | 1.698.288        |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri          | 1.244.908        | 1.442.540        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>1.244.908</b> | <b>3.140.828</b> |
| Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar  | 30 Eylül 2026    | 31 Aralık 2025   |
| İzin karşılıkları                             | 760.141          | 2.369.476        |
| <b>Toplam</b>                                 | <b>760.141</b>   | <b>2.369.476</b> |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Dönem içerisindeki izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                     | 30 Eylül 2026    | 30 Eylül 2025    |
|---------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>       | <b>2.369.476</b> | <b>1.380.192</b> |
| İlaveler/(iptaller) | (1.235.013)      | 1.035.741        |
| Parasal kazanç      | (374.322)        | (367.182)        |
| <b>30 Eylül</b>     | <b>760.141</b>   | <b>2.048.751</b> |

  

| Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025   |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|
| Kıdem tazminatı karşılığı                    | 639.742        | 1.899.251        |
| <b>Toplam</b>                                | <b>639.742</b> | <b>1.899.251</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.

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 73.729,87TL tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla enflasyon %26,20 ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,60 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığının hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

|                          | 30 Eylül 2026    | 30 Eylül 2025    |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak</b>            | <b>1.899.251</b> | <b>--</b>        |
| Hizmet maliyeti          | 80.748           | 503.572          |
| Faiz maliyeti            | 24.822           | 126.143          |
| Aktüeryal kazanç/(kayıp) | (1.341.793)      | 1.749.479        |
| Parasal kazanç           | (23.286)         | (200.678)        |
| <b>30 Eylül</b>          | <b>639.742</b>   | <b>2.178.516</b> |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

##### 14.1 Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

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

|                                                                                                                                        | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı                                                                 | 6.109.714.730        | 5.854.992.456        |
| - İpotekler (*)                                                                                                                        | 6.078.485.730        | 5.816.169.391        |
| - Teminatlar (**)                                                                                                                      | 31.229.000           | 38.823.065           |
| 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>6.109.714.730</b> | <b>5.854.992.456</b> |

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

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

30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla Zeray GYO'nun genel kredi sözleşmeleri (GKS) kapsamında; Şirket ortağı Zekeriya Zeray'in şahsi ve Zeray İnşaat'ın kefaletlerine istinaden 1.000.000.000TL limiti bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.243.173.481TL).

##### 14.2 Kısa vadeli borç karşılıkları

|                   | 30 Eylül 2026     | 31 Aralık 2025   |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Dava karşılıkları | 10.018.903        | 6.045.272        |
| <b>Toplam</b>     | <b>10.018.903</b> | <b>6.045.272</b> |

Dönem içerisindeki dava karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Açılış bakiyesi         | 6.045.272                | --                       |
| İlaveler                | 5.557.351                | 9.041.135                |
| Parasal kayıp/(kazanç)  | (1.583.720)              | (762.598)                |
| <b>Kapanış bakiyesi</b> | <b>10.018.903</b>        | <b>8.278.537</b>         |

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

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER, devamı

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

#### DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR

##### 15.1 Sermaye

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

|                                                   | 30 Eylül 2026 |                      | 31 Aralık 2025 |                      |
|---------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------|----------------------|
|                                                   | Pay oranı (%) | Pay tutarı (TL)      | Pay oranı (%)  | Pay tutarı (TL)      |
| Zekeriya Zeray                                    | 76,22         | 477.155.428          | 81,34          | 509.200.000          |
| Dolaşımdaki paylar <sup>(1)</sup>                 | 23,78         | 148.844.572          | 18,66          | 116.800.000          |
| <b>Ödenmiş sermaye</b>                            | <b>100,00</b> | <b>626.000.000</b>   | <b>100,00</b>  | <b>626.000.000</b>   |
| Sermaye düzeltmesi olumlu farkları <sup>(2)</sup> |               | 708.120.750          |                | 708.120.750          |
| <b>Toplam Sermaye</b>                             |               | <b>1.334.120.750</b> |                | <b>1.334.120.750</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. Artırılan 116.000.000TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de "ZERGY" işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır. 18 Aralık 2025 tarihinde halka açık kısım %25,05 olarak gerçekleşmiş olup, 26 Aralık 2025 tarihinde 40.000.000 adet B grubu hisse Zekeriya Zeray tarafından satın alınmıştır.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000TL'den; B Grubu hamiline yazılı 575.000.000 adet pay karşılığı 575.000.000TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye artırımlarında; 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 kaydileştirme 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.

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR, devamı****15.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

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

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

**15.3 Kar dağıtımı**

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

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

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

**15.4 Paylara ilişkin primler**

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

|                         | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Paylara ilişkin primler | 1.681.063.062        | 1.682.110.035        |
| <b>Toplam</b>           | <b>1.681.063.062</b> | <b>1.682.110.035</b> |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR, devamı****15.5 Özkaynaklar ile ilgili diğer bilgiler**

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

| <b>30 Eylül 2026 (TFRS)</b> | <b>Tarihi<br/>Değeri</b> | <b>Enflasyon<br/>düzeltmesi etkisi</b> | <b>Endekslenmiş<br/>değeri</b> |
|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------|
| Sermaye                     | 626.000.000              | 708.120.750                            | 1.334.120.750                  |
| Paylara ilişkin primler     | 1.352.068.075            | 329.032.560                            | 1.681.063.062                  |
| Geri alınmış paylar         | 1.009.000                | 187.490                                | 1.196.490                      |
| <b>30 Eylül 2026 (VUK)</b>  | <b>Tarihi<br/>Değeri</b> | <b>Enflasyon<br/>düzeltmesi etkisi</b> | <b>Endekslenmiş<br/>Değeri</b> |
| Sermaye                     | 626.000.000              | 159.127.737                            | 785.127.737                    |
| Paylara ilişkin primler     | 1.352.068.075            | --                                     | 1.352.068.075                  |
| Geri alınmış paylar         | 1.009.000                | --                                     | 1.009.000                      |

**Geri alınmış paylar**

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

Zeray GYO, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet payını 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.196.490TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir. 100.000TL nominal bedeli olan söz konusu geri alınan paylar Şirket sermayesinin %0,016'sını oluşturmaktadır. Finansal tabloların tarihi itibarıyla geri alınan hisselerin satışı olmamıştır.

**DİPNOT 16- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in hasılat ve satışların maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

|                                       | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2025</b> |
|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Yurtiçi satışlar                      | 2.558.212.983                    | 2.534.051.173                      | 332.018.260                      | 296.876.318                        |
| Satılan mamul maliyeti (-)            | (2.430.812.345)                  | (2.412.232.132)                    | (157.631.744)                    | (144.753.065)                      |
| Satılan ticari mallar<br>maliyeti (-) | (5.130.764)                      | (4.919.378)                        | (1.821.485)                      | --                                 |
| Satılan hizmet maliyeti (-)           | --                               | --                                 | (2.906.063)                      | (804.427)                          |
| <b>Brüt kar</b>                       | <b>122.269.874</b>               | <b>116.899.663</b>                 | <b>169.658.968</b>               | <b>151.318.826</b>                 |

**DİPNOT 17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

|                                          | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2025</b> | <b>1 Temmuz-<br/>30 Eylül 2025</b> |
|------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| Pazarlama, satış ve dağıtım<br>giderleri | (3.161.749)                      | --                                 | (3.262.251)                      | (1.534.161)                        |
| Genel yönetim giderleri                  | (96.479.139)                     | (44.468.481)                       | (40.998.944)                     | (9.448.679)                        |
| <b>Toplam</b>                            | <b>(99.640.888)</b>              | <b>(44.468.481)</b>                | <b>(44.261.195)</b>              | <b>(10.982.840)</b>                |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER, devamı**

| Niteliklerine göre giderler           | 1 Ocak-30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-30 Eylül 2026 | 1 Ocak-30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-30 Eylül 2025 |
|---------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Vergi, resim ve harçlar               | (26.800.574)         | (19.427.657)           | (763.218)            | (62.253)               |
| Personel ücret giderleri              | (22.021.126)         | (8.104.184)            | (26.420.779)         | (8.559.949)            |
| Reklam giderleri                      | (16.891.797)         | (9.953.088)            | (4.974.874)          | (1.534.161)            |
| Ceza giderleri                        | (10.248.328)         | --                     | --                   | --                     |
| Danışmanlık giderleri                 | (8.415.361)          | (3.579.512)            | (3.128.427)          | -                      |
| Taşıt giderleri                       | (3.641.289)          | (1.135.741)            | --                   | --                     |
| Yapı denetim giderleri                | (1.351.717)          | --                     | --                   | --                     |
| Amortisman ve itfa payı giderleri     | (1.268.989)          | (422.997)              | (502.994)            | (162.002)              |
| Ekspertiz giderleri                   | (1.032.425)          | (1.032.425)            | (1.948.528)          | --                     |
| Kira giderleri                        | (812.877)            | (812.877)              | (1.019.215)          | (307.898)              |
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | --                   | --                     | (4.067.793)          | --                     |
| Diğer giderler                        | (7.156.405)          | --                     | (1.435.367)          | (356.577)              |
| <b>Toplam</b>                         | <b>(99.640.888)</b>  | <b>(44.468.481)</b>    | <b>(44.261.195)</b>  | <b>(10.982.840)</b>    |

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

| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 1 Ocak-30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-30 Eylül 2026 | 1 Ocak-30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-30 Eylül 2025 |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Konusu kalmayan karşılık gelirleri | 144.667.739          | --                     | 16.917.592           | 3.417.920              |
| Kur farkı geliri                   | --                   | --                     | 97.194               | 34.404                 |
| Diğer                              | --                   | --                     | 39.128               | --                     |
| <b>Toplam</b>                      | <b>144.667.739</b>   | <b>--</b>              | <b>17.053.914</b>    | <b>3.452.324</b>       |

| Esas faaliyetlerden diğer giderler | 1 Ocak-30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-30 Eylül 2026 | 1 Ocak-30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-30 Eylül 2025 |
|------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Komisyon giderleri                 | (154.577)            | (154.577)              | --                   | --                     |
| Karşılık giderleri                 | --                   | --                     | (9.041.135)          | --                     |
| Kur farkı giderleri                | --                   | --                     | (47.486)             | (47.486)               |
| Diğer                              | --                   | (1.412.018)            | (3.279.988)          | (1.837.549)            |
| <b>Toplam</b>                      | <b>(154.577)</b>     | <b>(1.566.595)</b>     | <b>(12.368.609)</b>  | <b>(1.885.035)</b>     |

**DİPNOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ**

| Finansman gelirleri           | 1 Ocak-30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-30 Eylül 2026 | 1 Ocak-30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-30 Eylül 2025 |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| Vadeli mevduat faiz gelirleri | 2.895.998            | 165.242                | 1.462.023            | --                     |
| Kur farkı gelirleri           | 11.120               | 179                    | --                   | --                     |
| <b>Toplam</b>                 | <b>2.907.118</b>     | <b>165.421</b>         | <b>1.462.023</b>     | <b>--</b>              |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 19- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ, devamı**

| Finansman giderleri      | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|--------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Banka komisyon giderleri | (6.655.114)              | (3.412.807)                | (2.231.231)              | (2.231.231)                |
| Kur farkı giderleri      | (89.102)                 | (35.562)                   | --                       | --                         |
| Kıdem faiz gideri        | (24.822)                 | --                         | (126.144)                | (36.995)                   |
| <b>Toplam</b>            | <b>(6.769.038)</b>       | <b>(3.448.369)</b>         | <b>(2.357.375)</b>       | <b>(2.268.226)</b>         |

**DİPNOT 20- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Menkul kıymet satış karı          | 90.294.919               | 981.835                    | --                       | --                         |
| MDV satış karı                    | --                       | --                         | 5.497.819                | 5.497.819                  |
| <b>Toplam</b>                     | <b>90.294.919</b>        | <b>981.835</b>             | <b>5.497.819</b>         | <b>5.497.819</b>           |

**DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ**

| Vergi giderleri                   | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 | 1 Temmuz-<br>30 Eylül 2025 |
|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Cari dönem vergi (gideri)         | --                       | --                         | (16.163.987)             | (16.163.987)               |
| Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri) | 109.445.056              | 38.070.086                 | (79.584.063)             | (37.601.585)               |
| <b>Toplam</b>                     | <b>109.445.056</b>       | <b>38.070.086</b>          | <b>(95.748.050)</b>      | <b>(53.765.572)</b>        |

**Kurumlar vergisi**

|                                               | 30 Eylül 2026  | 31 Aralık 2025    |
|-----------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Cari dönem vergi karşılığı (-)                | --             | --                |
| Peşin ödenen vergi ve fonlar                  | 114.510        | 15.512.907        |
| <b>Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar</b> | <b>114.510</b> | <b>15.512.907</b> |

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ, devamı**

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

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

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

**Gelir vergisi stopajı**

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

**Ertelenmiş Vergi**

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

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

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

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ, devamı**

|                                                                                    | Geçici Farklar      |                    | Ertelenmiş vergi varlığı/<br>(yükümlülüğü) |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------------|---------------------|
|                                                                                    | 30 Eylül 2026       | 31 Aralık 2025     | 30 Eylül 2026                              | 31 Aralık 2025      |
| Proje halinde stoklar                                                              | 531.421.175         | 661.950.755        | (159.426.352)                              | (198.585.227)       |
| Verilen avanslar                                                                   | 200.866.477         | 249.224.931        | (60.259.943)                               | (74.767.479)        |
| Ertelenmiş gelirler                                                                | (236.428.098)       | (289.608.572)      | 70.928.429                                 | 86.882.572          |
| Kredi faiz tahakkuku                                                               | (314.414.235)       | (111.260.870)      | 94.324.271                                 | 33.378.261          |
| Dava karşılığı                                                                     | (10.018.903)        | (6.045.272)        | 3.005.671                                  | 1.813.582           |
| Kıdem tazminatı karşılığı                                                          | (639.742)           | (1.899.251)        | 191.923                                    | 569.775             |
| İzin karşılığı                                                                     | (760.141)           | (2.369.476)        | 228.042                                    | 710.843             |
| Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark | (88.096)            | 257.046            | 26.429                                     | (77.114)            |
| TFRS 15 dönemsellik ilkesi uygulanmasından farklılıklar                            | --                  | 292.109.114        | --                                         | (87.632.734)        |
| Gider tahakkukları                                                                 | --                  | (51.121.689)       | --                                         | 15.336.508          |
| İndirilecek mali zararları                                                         | (217.016.049)       | (424.662.153)      | 65.104.813                                 | 127.398.644         |
| <b>Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net</b>                                 | <b>(47.077.612)</b> | <b>316.574.563</b> | <b>14.123.283</b>                          | <b>(94.972.369)</b> |

| Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi    | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2026 | 1 Ocak-<br>30 Eylül 2025 |
|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                             | (94.972.369)             | (148.389.154)            |
| 1 Ocak                                      |                          |                          |
| Ertelenmiş vergi geliri (gideri)            | 109.445.056              | (79.584.063)             |
| Diğer kapsamlı gelir/ (gideri) vergi etkisi | (349.404)                | 524.844                  |
| <b>30 Eylül</b>                             | <b>14.123.283</b>        | <b>(227.448.373)</b>     |

**DİPNOT 22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

| İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler                     | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025     |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. (dipnot 9) | 2.104.745.696        | 454.502.801        |
| <b>Toplam</b>                                                 | <b>2.104.745.696</b> | <b>454.502.801</b> |

**Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:**

30 Eylül 2026 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 2.755.358TL tutarındadır (30 Eylül 2025: 1.250.066TL).

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 23- PAY BAŞINA KAZANÇ/(ZARAR)**

|                                        | <b>1 Ocak-<br/>30 Eylül 2026</b> | <b>1 Ocak –<br/>30 Eylül 2025</b> |
|----------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Dönem net (zararı)/karı                | 298.642.074                      | 101.815.030                       |
| Payların ağırlıklı ortalama sayısı     | 626.000.000                      | 510.000.000                       |
| <b>Pay başına (zarar)/ kazanç (TL)</b> | <b>0,4771</b>                    | <b>0,1996</b>                     |

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

| <b>Parasal Olmayan Kalemler</b>                               | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>30 Eylül 2025</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Finansal durum tablosu kalemleri</b>                       | <b>55.779.445</b>    | <b>50.617.007</b>    |
| Stoklar                                                       | 1.104.642.575        | 911.526.694          |
| Verilen avanslar                                              | 92.216.681           | 371.884.090          |
| Ertelenmiş gelirler                                           | (536.789.401)        | (980.932.159)        |
| Ödenmiş sermaye                                               | (260.963.407)        | (241.242.823)        |
| Geçmiş yıllar karları                                         | 2.965.261            | 17.613.666           |
| Ertelenmiş vergi yükümlülüğü                                  | (18.661.001)         | (28.676.747)         |
| Maddi duran varlıklar                                         | 1.290.528            | 340.991              |
| Hisse senedi ihraç primleri                                   | (329.032.560)        | --                   |
| Geri alınan paylar                                            | 187.490              | --                   |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / (kayıpları) | (76.721)             | 103.295              |
| <b>Kar veya zarar tablosu kalemleri</b>                       | <b>(120.157.574)</b> | <b>12.260.528</b>    |
| Hasılat                                                       | (636.825.638)        | (8.017.375)          |
| Satışların maliyeti                                           | 531.482.901          | 23.778.790           |
| Faaliyet giderleri                                            | 9.756.786            | 3.822.490            |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler                      | (16.595.233)         | (7.461.933)          |
| Yatırım faaliyetlerinden gelir/giderler                       | (8.033.966)          | 77.410               |
| Finansman gelir/giderleri                                     | 57.576               | 61.146               |
| <b>Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)</b>            | <b>(64.378.129)</b>  | <b>62.877.535</b>    |

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

##### Sermaye risk yönetimi

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

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

|                                                    | 30 Eylül 2026        | 31 Aralık 2025       |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Toplam finansal borçlar                            | 1.427.510.631        | 1.160.594.891        |
| Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler              | (7.037.047)          | (13.809.769)         |
| <b>Net finansal borç</b>                           | <b>1.420.473.584</b> | <b>1.146.785.122</b> |
| Özkaynaklar                                        | 3.298.510.622        | 3.000.072.649        |
| <b>Kullanılan sermaye</b>                          | <b>4.718.984.206</b> | <b>4.146.857.771</b> |
| <b>Net finansal borç/ kullanılan sermaye oranı</b> | <b>30,10%</b>        | <b>27,65%</b>        |

##### Finansal risk yönetimi, devamı

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

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

##### Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp 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.

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

| 30 Eylül 2026                                                                                                                                             | Alacaklar        |               |                 |             | Bankalardaki mevduat |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                                           | Ticari alacaklar |               | Diğer alacaklar |             |                      |
|                                                                                                                                                           | İlişkili taraf   | Diğer taraf   | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)</b>                                                                              | --               | 1.403.128.699 | --              | 22.754.235  | 6.942.260            |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                              | --               | --            | --              | --          | --                   |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>                                                        | --               | 1.403.128.699 | --              | 22.754.235  | 6.942.260            |
| <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>                                                                                               | --               | --            | --              | --          | --                   |

| 31 Aralık 2025                                                                                                                                     | Alacaklar        |             |                 |             | Bankalardaki mevduat |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|----------------------|
|                                                                                                                                                    | Ticari alacaklar |             | Diğer alacaklar |             |                      |
|                                                                                                                                                    | İlişkili taraf   | Diğer taraf | İlişkili taraf  | Diğer taraf |                      |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)                                                                              | --               | 685.165.745 | --              | 25.661.692  | 13.102.209           |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | --               | --          | --              | --          | --                   |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                        | --               | 685.165.745 | --              | 25.661.692  | 13.102.209           |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri | --               | --          | --              | --          | --                   |
| C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                      | --               | --          | --              | --          | --                   |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                                                                               | --               | 419.543     | --              | --          | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                              | --               | (419.543)   | --              | --          | --                   |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                       | --               | --          | --              | --          | --                   |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                                                                             | --               | --          | --              | --          | --                   |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                                                                              | --               | --          | --              | --          | --                   |
| D. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar                                                                                               | --               | --          | --              | --          | --                   |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

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

|                                             |                      | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay<br>arası (II) | 1-5 yıl arası<br>(III) |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| 30 Eylül 2026                               | DeFTER DEĞERİ        | (I+II+III+ IV)                                    |                     |                       |                        |
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>            |                      |                                                   |                     |                       |                        |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                      |                                                   |                     |                       |                        |
| Banka kredileri                             | 1.427.510.631        | 2.720.152.364                                     | 181.988.907         | 647.658.874           | 1.890.504.583          |
| Ticari borçlar                              | 471.830.093          | 471.830.093                                       | 471.830.093         | --                    | --                     |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>1.899.340.724</b> | <b>3.191.982.457</b>                              | <b>653.819.000</b>  | <b>647.658.874</b>    | <b>1.890.504.583</b>   |

|                                             |                      | Sözleşme<br>uyarınca nakit<br>çıkışlar<br>toplamı | 3 aydan kısa<br>(I) | 3-12 ay<br>arası (II) | 1-5 yıl arası<br>(III) |
|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|------------------------|
| 31 Aralık 2025                              | DeFTER DEĞERİ        | (I+II+III+ IV)                                    |                     |                       |                        |
| <b>Sözleşme uyarınca vadeler</b>            |                      |                                                   |                     |                       |                        |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                      |                                                   |                     |                       |                        |
| Banka kredileri                             | 1.160.594.891        | 2.992.907.277                                     | 52.786.790          | 450.713.740           | 2.489.406.747          |
| Ticari borçlar                              | 641.713.668          | 641.713.668                                       | 641.713.668         | --                    | --                     |
| <b>Toplam yükümlülük</b>                    | <b>1.802.308.559</b> | <b>3.634.620.945</b>                              | <b>694.500.458</b>  | <b>450.713.740</b>    | <b>2.489.406.747</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 30 Eylül 2026 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.)

**30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)**

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

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

***Finansal Aktifler***

*Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:*

-Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.

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

***Finansal Pasifler***

*Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:*

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

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

***Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu***

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

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

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

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

**DİPNOT 27- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

.....

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### EK 1- PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ

|          | <b>Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler</b>                                                                                                                                                                  | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>30 Eylül 2026</b>  | <b>31 Aralık 2025</b> |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| A        | Para ve Sermaye piyasası araçları                                                                                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 6.942.260             | 1.135.963.123         |
| B        | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a)  | 6.544.553.564         | 8.419.953.734         |
| C        | İştirakler                                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (b)  | --                    | --                    |
|          | İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)                                                                                                                                                                                        | III-48.1. Md. 23 / (f)  | --                    | --                    |
|          | Diğer varlıklar                                                                                                                                                                                                                        |                         | 4.171.751.520         | 2.156.681.834         |
| <b>D</b> | <b>Toplam varlıklar (Aktif toplamı)</b>                                                                                                                                                                                                |                         | <b>10.723.247.344</b> | <b>11.712.598.691</b> |
| E        | Finansal borçlar                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31        | 1.427.510.631         | 1.160.594.891         |
| 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        | 3.298.510.622         | 3.000.072.649         |
|          | Diğer kaynaklar                                                                                                                                                                                                                        |                         | 5.997.226.091         | 7.551.931.151         |
| <b>D</b> | <b>Toplam kaynaklar</b>                                                                                                                                                                                                                |                         | <b>10.723.247.344</b> | <b>11.712.598.691</b> |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**EK 1- PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, devamı**

|           | <b>Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler</b>                                                    | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>30 Eylül 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>A1</b> | Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı                         | III-48.1. Md. 24 / (b)  | --                   | --                    |
| <b>A2</b> | Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 3.281.545            | 11.203.037            |
| <b>A3</b> | Yabancı sermaye piyasası araçları                                                                              | III-48.1. Md. 24 / (d)  | --                   | --                    |
| <b>B1</b> | Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar                               | III-48.1. Md. 24 / (d)  | --                   | --                    |
| <b>B2</b> | Atıl tutulan arsa/araziler                                                                                     | III-48.1. Md. 24 / (c)  | --                   | --                    |
| <b>C1</b> | Yabancı iştirakler                                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (d)  | --                   | --                    |
| <b>C2</b> | İşletmeci şirkete iştirak                                                                                      | III-48.1. Md. 24 / (a)  | --                   | --                    |
| <b>J</b>  | Gayri nakdi krediler                                                                                           | III-48.1. Md. 31        | 31.229.000           | 38.823.065            |
| <b>K</b>  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri              | III-48.1. Md. 22 / (e)  | --                   | --                    |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                    | III-48.1. Md. 22 / (1)  | 3.944.311            | 530.489.278           |
|           | 'Ziraat Bankası                                                                                                |                         | 3.944.311            | 530.489.278           |
|           | 'Yapı Kredi Bankası                                                                                            |                         | 2.187.603            | 110.025               |
|           | 'Garanti Bankası                                                                                               |                         | 585.929              | --                    |
|           | 'Vakıfbank                                                                                                     |                         | 33.170               | --                    |
|           | 'İş Bankası                                                                                                    |                         | 74.245               | 11.459.175            |
|           | 'Halk Bankası                                                                                                  |                         | 48.212               | 170.294               |
|           | 'Albaraka Türk Katılım Bankası                                                                                 |                         | 2.181                | --                    |
|           | 'Vakıf Katılım Bankası                                                                                         |                         | 51.098               | --                    |
|           | 'Anadolubank                                                                                                   |                         | 482                  | --                    |
|           | 'Kuveyttürk Bankası                                                                                            |                         | 297                  | 1.182                 |
|           | 'Integral Yatırım Yapı Kredi Portföy Üçüncü Para Piyasası (TL) Fonu                                            |                         | --                   | 379.977.495           |
|           | 'Hedef Yatırım Bankası Yatırım Hesabı Nakit Bakiyesi                                                           |                         | --                   | 4.293                 |
|           | 'Hedef Yatırım Pusuula Portföy Üçüncü Hisse Senedi Serbest Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)                        |                         | --                   | 213.751.381           |
|           | Diğer                                                                                                          |                         | 109.519              | --                    |

**ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**EK 1- PORTFOY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, devamı**

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                                                                                                                    | İlgili Düzenleme           | 30 Eylül 2026 | 31 Aralık 2025 | Asgari/Azami Oran |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|----------------|-------------------|
| 1 Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                                                                                                                                      | III-48.1. Md. 22 / (e)     | 0,00%         | 0,00%          | ≤%10              |
| 2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1. Md. 24 / (a).(b) | 61,03%        | 71,89%         | ≥%51              |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 0,06%         | 9,70%          | ≤%49              |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları                                                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)     | 0,00%         | 0,00%          | ≤%49              |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                                                                                                                                                             | III-48.1. Md. 24 / (c)     | 0,00%         | 0,00%          | ≤%20              |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak                                                                                                                                                                                                              | III-48.1. Md. 28 / 1(a)    | 0,00%         | 0,00%          | ≤%10              |
| 7 Borçlanma Sınırı                                                                                                                                                                                                                       | III-48.1. Md. 31           | 44,22%        | 39,98%         | ≤%500             |
| 8 Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı                                                                                                                         | III-48.1. Md. 24 / (b)     | 0,03%         | 0,10%          | ≤%10              |
| 9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                                                                                                                                            | III-48.1. Md. 22 / (1)     | 0,04%         | 4,53%          | ≤%10              |
| 'Ziraat Bankası                                                                                                                                                                                                                          |                            | 0,04%         | 4,53%          |                   |
| 'Yapı Kredi Bankası                                                                                                                                                                                                                      |                            | 0,02%         | 0,00%          |                   |
| 'Garanti Bankası                                                                                                                                                                                                                         |                            | 0,01%         | 0,00%          |                   |
| 'İş Bankası                                                                                                                                                                                                                              |                            | 0,00%         | 0,10%          |                   |
| 'Integral Yatırım Yapı Kredi Portföy                                                                                                                                                                                                     |                            | 0,00%         | 3,24%          |                   |
| Üçüncü Para Piyasası (TL) Fonu                                                                                                                                                                                                           |                            |               |                |                   |
| 'Hedef Yatırım Pusula Portföy Üçüncü                                                                                                                                                                                                     |                            | 0,00%         | 1,82%          |                   |
| Hisse Senedi Serbest Fon (Hisse Senedi Yoğun Fon)                                                                                                                                                                                        |                            |               |                |                   |
| Diğer                                                                                                                                                                                                                                    |                            | 0,00%         | 0,00%          |                   |

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