

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK- 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

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

2. Görüşün Dayanağı

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

Büyükdere Caddesi Özsezen İş Merkezi
C Blok Kat 3 Esentepe, Şişli/İSTANBUL
T: +90 (212) 280 09 09
F: +90 (212) 280 09 10

İran Caddesi Karum İş Merkezi
C Blok Kat 6 Kavaklıdere, Çankaya/ANKARA
T: +90 (312) 428 14 44
F: +90 (312) 466 72 72

Mansuroğlu Mahallesi Lider Centrio
B Blok Kat 9 No 91 Bayraklı/İZMİR
T: +90 (232) 683 00 80
F: +90 (232) 683 00 80

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesine İlişkin Yapılan Değerleme Çalışmaları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yeniden değerlemeye tabi tutmuştur. Değerlenen varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, gerek varlıkların kayıtlı değerlerinin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.6 ve Dipnot 11'de açıklanmıştır.	Denetim çalışmamızda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'na takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. -Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. -Uzman kuruluşun her bir varlık için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. -Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardının Uygulanması Şirket, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli ve aynı tarihlerde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarında önemli değişikliklere neden olmaktadır. Uygulamadaki detaylı hesaplamalar ve prosedürler göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.	Denetim çalışmalarımız sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, -Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, -Parasal olmayan kalemlerin hesaplamalarına ilişkin destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplanıp hesaplanmadığının test edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksine bağlı katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, -Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, -TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının yeterliliğinin değerlendirilmesi.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ve yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket'in denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Exclusive Member of GGI Global Alliance AG



Ufuk Doğruer

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2026

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6-7
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	8-25
NOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 4 FİNANSAL YATIRIMLAR	26
NOT 5 TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	26-27
NOT 6 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	28
NOT 7 STOKLAR	28
NOT 8 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	29
NOT 9 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	29
NOT 10 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	30
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	31-32
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	33
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34
NOT 14 FİNANSAL BORÇLANMALAR	35-36
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	36-37
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	37
NOT 17 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	38
NOT 18 KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER	38
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR	39-40
NOT 20 HASILAT	40
NOT 21 FAALİYET GİDERLERİ	41
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	41
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	42
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	42
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	43
NOT 26 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	43
NOT 27 GELİR VERGİLERİ	44-46
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	47-52
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	52
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	52
NOT 31 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	53-55

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

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

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
Finansal Tablo Türü		Solo	Solo
Dönem		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		52.545.456	70.567.329
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.712.488	44.711
Finansal Yatırımlar	4	35.348	23.270.169
Ticari Alacaklar		6.841.554	6.411.614
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	6.841.554	6.411.614
Diğer Alacaklar		867.896	835.110
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	5.000	-
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6,10	862.896	835.110
Stoklar	7	19.439.775	21.953.075
Peşin Ödenmiş Giderler		5.566.089	30.343
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler</i>	8	5.566.089	30.343
Diğer Dönen Varlıklar	9	16.082.306	18.022.307
Duran Varlıklar		2.947.895.420	3.484.646.979
Finansal Yatırımlar	4	84.504	84.504
Diğer Alacaklar		17.275	17.275
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	17.275	17.275
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	2.945.141.000	3.479.757.815
Maddi Duran Varlıklar	12	2.642.652	4.764.157
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	9.989	23.228
TOPLAM VARLIKLAR		3.000.440.876	3.555.214.308

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)*

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dönem		Solo	Solo
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		139.444.870	161.347.005
Kısa Vadeli Borçlanmalar		10.026.301	-
- Banka Kredileri	14	10.026.301	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	14	82.079.459	7.370.028
Ticari Borçlar		16.760.831	178.591
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,10	12.215.397	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	4.545.434	178.591
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	287.589	113.064
Diğer Borçlar		-	120.181.653
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,10	-	120.181.653
Ertelenmiş Gelirler		29.970.542	28.413.634
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8,10	21.345.448	21.345.448
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	8.625.094	7.068.186
Kısa Vadeli Karşılıklar		200.083	652.909
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18	200.083	652.909
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	120.065	4.437.126
Uzun Vadeli Yükümlülükler		347.240.236	1.020.626.764
Uzun Vadeli Borçlanmalar		97.867.021	25.631.774
- Banka Kredileri	14	97.867.021	25.631.774
Uzun Vadeli Karşılıklar		187.143	43.153
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	187.143	43.153
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	26	249.186.072	994.951.837
Özkaynaklar	19	2.513.755.770	2.373.240.539
Ödenmiş Sermaye		168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları		160.140.016	160.140.016
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(30.888)	711
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançları (Kayıplar)		(30.888)	711
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		23.469	23.469
Geçmiş Yıllar Karları		2.044.834.118	1.083.354.106
Net Dönem Karı		140.546.830	961.480.012
TOPLAM KAYNAKLAR		3.000.440.876	3.555.214.308

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot	<i>Bağımsız</i>	<i>Bağımsız</i>
	No	<i>Denetimden Geçmiş</i>	<i>Denetimden Geçmiş</i>
Finansal Tablo Türü		Solo	Solo
Dönem		1 Ocak -	1 Ocak -
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hasılat	20	11.649.948	6.074.812
Satışların Maliyeti	20	-	-
BRÜT KAR/ZARAR		11.649.948	6.074.812
Genel Yönetim Giderleri	21	(17.514.946)	(11.510.472)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	180.669.516	1.714.258.679
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(774.325.438)	(90.038.483)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(599.520.920)	1.618.784.536
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	3.942.494	285.604
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(595.578.426)	1.619.070.140
Finansman Gelirleri	25	9.690.193	6.991.160
Finansman Giderleri	25	(63.066.868)	(6.025.375)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	45.286.641	23.210.954
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(603.668.460)	1.643.246.879
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		744.215.290	(681.766.867)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	27	(1.546.967)	(283.646)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	27	745.762.257	(681.483.221)
DÖNEM KARI (ZARARI)		140.546.830	961.480.012
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		140.546.830	961.480.012
Ana Ortaklık Payları	19	140.546.830	961.480.012
Pay başına kazanç / (kayıp)		0,84	5,71
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	0,84	5,71
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(31.599)	3.046
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(35.110)	4.350
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(35.110)	4.350
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		3.511	(1.304)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		3.511	(1.304)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		140.515.231	961.483.058

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler		168.242.225	160.140.016	(2.335)	6.313.251	(334.550)	1.083.688.656	1.418.047.263
Transferler		-	-	-	-	1.083.688.656	(1.083.688.656)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	3.046	-	-	961.480.012	961.483.058
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	961.480.012	961.480.012
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	3.046	-	-	-	3.046
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	(6.289.782)	-	-	(6.289.782)
31.12.2024 İtibariyle Bakiyeler	19	168.242.225	160.140.016	711	23.469	1.083.354.106	961.480.012	2.373.240.539
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler		168.242.225	160.140.016	711	23.469	1.083.354.106	961.480.012	2.373.240.539
Transferler		-	-	-	-	961.480.012	(961.480.012)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	(31.599)	-	-	140.546.830	140.515.231
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	140.546.830	140.546.830
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	(31.599)	-	-	-	(31.599)
31.12.2025 İtibariyle Bakiyeler	19	168.242.225	160.140.016	(30.888)	23.469	2.044.834.118	140.546.830	2.513.755.770

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Dönem		Solo	Solo
		1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		114.117.683	104.396.279
Dönem Karı (Zararı)		140.546.830	961.480.012
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	19	140.546.830	961.480.012
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(558.743.191)	(966.022.089)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.843.955	2.194.826
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15,18	(176.200)	(7.353)
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	(2.520.607)	2.829.808
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	(592.570.032)	(1.633.280.487)
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	56.755.381	681.483.221
- Parasal Pozisyon Kayıp Kazancı	26	(22.075.688)	(19.242.104)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		532.314.044	108.938.356
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	23.234.823	(23.353.528)
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,10	(430.774)	(5.664.263)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6,10	(32.788)	(7.385.494)
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	(54.253.036)	7.280.493
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(5.535.746)	34.358.390
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,10	16.760.080	(6.568.573)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	174.525	113.064
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6,10	550.840.053	81.744.632
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8,10	1.556.908	28.413.635
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(55.971.204)	(108.440.453)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.243.435	445.898
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12,13	2.243.435	445.898
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(261.422)	(1.499.116)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	(261.422)	(1.472.636)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12,13	-	(26.480)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(57.953.217)	(107.387.235)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(54.478.702)	(6.729.045)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		12.549.625	2.432.337
- Kredilerden Nakit Girişleri	14	12.549.625	2.432.337
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(13.651.649)	(7.470.216)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	14	(13.651.649)	(7.470.216)
Ödenen Faiz	25	(63.066.868)	(6.025.375)
Alınan Faiz	25	9.690.190	6.713.829
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	(2.379.620)
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		3.667.777	(10.773.219)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		3.667.777	(10.773.219)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	44.711	10.817.930
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	3	3.712.488	44.711

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 16 Şubat 2017 tarihinde Zne Yapı Proje Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Zne Yapı Proje Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanını değiştirerek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne dönüşmüştür. Unvan değişikliği 28 Şubat 2018 tarihinde tescil edilerek 5 Mart 2018 tarih ve 9529 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. 14.08.2024 tarih ve 11143 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen ana sözleşme değişikliği ile Şirket'in güncel unvanı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur. Şirket'in esas faaliyet konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası Kurulu'nca 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 merkez adresi, Kızılırmak Mahallesi, 1443. Cadde, No: 25 B Blok 210 Çankaya/Ankara'dır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 12'dir. (31 Aralık 2024: 11 kişi)

31 Aralık 2025 itibarı ile Z Gayrimenkul Portföyünde yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları aşağıdaki gibidir:

-Ankara ili, Kızılcahamam ilçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 Ada 1 Parselde yer alan "Orman (Uzun Devreli Gelişme Planı kapsamında Turizm ve Günübirlik Tesis Alanı ve Günübirlik Konaklama)" vasıflı ve 49 yıllığına kullanım hakkı alınan Şahinler Tabiat Parkı arsası bulunmaktadır.

- Z Lagun Projesine ait Ankara ili, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 5 Parselde yer alan yapım aşamasında tamamlanma yüzdesi yaklaşık %18 olan 1, 2, 3, 4, 5 ,6, ve 7 Bb Numaralı 7 adet taşınmaz bulunmaktadır.

- Z Lagun Projesine ait Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parselde yer alan yapım aşamasında tamamlanma yüzdesi yaklaşık %58 olan 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7, 8 ve 9 Bb Numaralı 9 adet taşınmaz bulunmaktadır.

- Z Lagun Projesine ait Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 3 Parselde yer alan yapım aşamasında tamamlanma yüzdesi yaklaşık %58 olan 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 Bb Numaralı 16 adet taşınmaz bulunmaktadır.

- Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada 1 Parselde Konumlu, toplam 19.164 m2 ticari arsa içerisinde 4.791 m2 (1/4 hissesi) hissesi bulunmaktadır.

- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada 1 Parselde konumlu, toplam 5.046 m2 arsa nitelikli taşınmaz içerisinde 445 m2 (445/5.046) hissesi bulunmaktadır.

- Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde konumlu "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsa" nitelikli taşınmaz içerisinde 1.739 m2 (1.739/3.478) hissesi bulunmaktadır.

Ayrıca Şirket'in Ankara Vakıflar Bölge Müdürlüğünden Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27565 Ada 1 Parselde konumlu, toplam 1396 m2 büyüklüğündeki kiralık arsası ile ilgili olarak, idari işleminin iptali ve taraflar arasında imzalanan 04.12.2018 tarihli 30621 yevmiye numaralı Yapım veya Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesi uyarınca Şirket'ten kaynaklı olmayan fiili imkansız yaratan imar sorunu çözüm sürecinde sözleşmenin askıda kabul edilmesi; sözleşmenin feshine ilişkin işlemlerin ve bildirimin tedbiren durdurulması dava edilmiştir. Davanın henüz sonuçlanmaması sebebiyle finansal tablolarda bahse konu arsa değerlemesine yer verilmemiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

Adı Soyadı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	94	157.397.176	94	157.397.176
Fatma Eren	6	10.845.049	6	10.845.049
	100	168.242.225	100	168.242.225

Bağlı Ortaklıkların Faaliyet Konusuna İlişkin Açıklamalar**Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi**

Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi, 28.08.2024 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. Şirket'in sermayesi her biri 1 TL nominal değerinde 250.000 adet hisseden oluşmaktadır. Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. 'nin tek ortağı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.

Faaliyet konusu; otel, motel, kamping, pansiyon, tatil köyü, dinlenme evleri, termal istasyonu, plaj, pastane, lokanta gibi turizm ve konaklama merkez ve tesisleri kurmak ve işletmek, her çeşit sağlık hizmetleri vermek üzere özel hastaneler, poliklinikler, dispanserler, laboratuvarlar gibi sağlık merkezleri ve tesisleri kurmak ve işletmek ve bunlara ilişkin gerekli tasarruflarda bulunmaktır.

Şirket'in merkez adresi, Kızılırmak Mahallesi, 1443. Cadde, No: 25b İç Kapı No: 210 Çankaya/Ankara'dır.

Raporlama dönemi olan 31.12.2025 tarihi itibarıyla Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. henüz faaliyete geçmemiş olduğundan ilgili dönemde finansal tablolara dahil edilmemiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır. Tebliğ'in 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKG") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") esas alınmıştır. TFRS'ler; KKG tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat ve mali mevzuat gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar, KKG tarafından yayımlanan TFRS Taksonomisi ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, 2 Mart 2026 tarihinde Şirket Yönetimi tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un yayımladıktan sonra finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

İşletmenin sürekliliği

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

Geçerli ve raporlama para birimi

Şirket'in finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

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 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı" hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından ilk 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve 16 Ocak 2025 tarihinde güncellenen "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Finansal durum tablosu tarihi (31 Aralık 2025) 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.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, 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.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

• 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 kâra dahil edilmiştir.

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama 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 pozisyondaki kazanç veya kayıp kâr veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr 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.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali 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.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

a) 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

K GK, 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.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

K GK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. K GK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

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

Ağustos 2025'te K GK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

b) Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler (Devamı)

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü;(Devamı)

Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrige Dayanan Sözleşmeler;

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan 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 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

b) Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler (Devamı)

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik;

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 düzelten değişikliklerle sınırlıdır.

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkisindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar;
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu;

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri söz konusu TFRS'nin şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak; herhangi bir geçiş hükmü yer almıyorsa veya muhasebe politikasında isteğe bağlı önemli bir değişiklik yapılmışsa geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş kârlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş kârlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Hasılat, teslimatın gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi, performans yükümlülüğünün tamamlanması ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, malların satış tutarından mal satışlarından iade, indirim, komisyonların ve satış ile ilgili vergilerin düşülmesi suretiyle gösterilmiştir. Şirket hasılatı aşağıdaki ana koşullara bağlı olarak kaydeder:

- (a) Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi,
- (b) Performans yükümlülüklerinin belirlenmesi,
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatının belirlenmesi,
- (d) Performans yükümlülüklerinin fiyatlarının ayrıştırılması,
- (e) Hasılatın performans yükümlülükleri yerine getirildiğinde kaydedilmesi.

Şirket yalnızca aşağıdaki koşullar sağlandığında müşterilerinden elde ettiği hasılatı kaydeder:

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi onayladıysa (yazılı, sözlü veya alışlagelmiş diğer iş yöntemleri ile) ve sözleşmede yazan şahsi yükümlülüklerini yerine getireceklerini taahhüt etmişlerse,
- (b) Şirket sağlanan ürün veya hizmete ilişkin her iki tarafında hak ve yükümlülüklerini tanımlayabiliyorsa
- (c) Şirket sağlanan ürün ve hizmetler için ödeme koşullarını belirleyebiliyorsa.
- (d) Sözleşme ticari işlem niteliğindeyse,
- (e) Şirket'in müşterilerine sağladığı mal ve hizmetler karşılığında ücretleri toplaması olasıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden varsa kalıntı değerinin düşülmesi sonrası ortaya çıkan tutar üzerinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortisman tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortisman tabi tutulmaktadır.

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortisman tabi tutulmamaktadır.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve geri iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi harcamalar, oluştuğu dönemde gider olarak kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Yapılan harcamalar, ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Özel maliyetler, kiralandan gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortismanla tabi tutulur

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür
Taşıt Araçları	5-10 Yıl
Demirbaşlar	2-15 Yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, tanımlanabilir olması, ilgili kaynak üzerinde kontrolün bulunması ve gelecekte elde edilmesi beklenen bir ekonomik faydanın varlığı kriterlerine göre mali tablolara alınmaktadır. Bu çerçevede, maddi varlıkların maliyetine dahil edilebilenler hariç başlangıç faaliyetlerine ilişkin harcamalar gerçekleştiği anda gider olarak mali tablolara alınmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar birikmiş amortisman ve varsa kalıcı değer kayıpları düşüldükten sonraki net değeri ile ifade edilmişlerdir. Amortisman, maddi olmayan duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri süresince hesaplanmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar için yapılan ödeme taksitlendirilirse, bu varlığın elde etme maliyeti peşin fiyatına eşit olarak belirlenir. Bu durumda, toplam ödeme tutarı ile peşin fiyatı arasındaki fark, aktifleştirmeye izin verilen durumlar hariç, kredi dönemi boyunca faiz gideri olarak mali tablolara alınmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür
Haklar	2-5 Yıl

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla sahibi tarafından veya kullanım hakkı varlığı olarak kiracı tarafından elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değerleri üzerinden raporlanmaktadır. Gerçeğe uygun değer tespiti için, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme raporları düzenlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, işlem maliyetleri dahil olmak üzere ilk olarak maliyet bedeliyle ölçülür. İlk muhasebeleştirmeden sonra, yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri ile gösterilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, oluştukları yılda kar veya zarara dahil edilir.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığında veya yatırım amaçlı gayrimenkul kalıcı olarak kullanımdan çekildiğinde ve elden çıkarılmasından gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediğinde finansal durum tablosu dışı bırakılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere transferler, yalnızca kullanımda bir değişiklik olduğunda yapılır. Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule bir transfer için, müteakip muhasebeleştirme için varsayılan maliyet, kullanım değişikliği tarihindeki gerçeğe uygun değerdir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul haline gelmesi durumunda bu gayrimenkulleri kullanım değişikliği tarihine kadar maddi duran varlıklar altında belirtilen politikaya göre muhasebeleştirir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını faaliyet kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır.

Kullanım hakkı varlıklarının yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşılaması durumunda kiracı yatırım amaçlı gayrimenkuller standardı (TMS 40) açıklama hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- (a) Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- (b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- (c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
- (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir. Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları (Devamı)

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve

(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Dayanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat ile düşük değerli gayrimenkul kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen demirbaşlara da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir.

Kiralamayı Uzatma veya Sonlandırma Opsiyonlarına İlişkin Önemli Varsayımlar ve Tahminler

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı Uygulamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Şirket, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilir. Makul ölçüde benzer özelliklere sahip kiralamalardan oluşan bir portföye (benzer bir ekonomik ortamdaki benzer bir varlık sınıfı için geri kalan kiralama süresi benzer olan kiralamalar gibi) tek bir iskonto oranı uygulanmıştır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Durdurulan Faaliyetler İle Satış Amaçlı Elde Tutulan Varlık Grupları ve İlgili Yükümlülükler

Durdurulan faaliyet, bir işletmenin koordine edilmiş bir plan çerçevesinde elden çıkarılması planlanan veya satış amaçlı elde tutulan ana iş kolu / faaliyetlerinin coğrafi bölümünü ifade etmektedir. Durdurulan faaliyetleri oluşturan varlık veya varlık gruplarının elden çıkarılması sırasında finansal tablolara yansıtılan vergi öncesi kar veya zarar ve durdurulan faaliyetlerin vergi sonrası karı veya zararının detayları dipnotlarda açıklanır. Ayrıca, durdurulan faaliyetlerin işletme, yatırım ve finansman faaliyetleriyle ilişkilendirilen net nakit akışları ilgili dipnotta belirtilir.

Duran varlık grupları, kullanılması suretiyle değil, satış işlemi sonucu geri kazanılacağı durumlarda, satış amaçlı elde tutulan duran varlık grupları olarak sınıflandırılır. Bu varlıklarla doğrudan ilişkilendirilen yükümlülükler ise benzer şekilde gruplanır. Satış amaçlı olarak sınıflandırma kriterini karşılayan duran varlıklar veya varlık grupları gerçeğe uygun değerinden satış maliyetlerinin düşülmesi ile bulunan değer ile taşınan değer düşük olanı ile ölçülür. Ancak gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen maddi duran varlıkların, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır. İlgili varlık satılana kadar değer artışlarının eski sınıf muhasebesine göre tutulması gerekmekte olup, maddi duran varlık değer artış fonu, özkaynaklarda taşınmaya devam edilerek, gayrimenkul satıldığında ise geçmiş dönem kar/zararı ile ilişkilendirilerek raporlanmalıdır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Kar veya zararda muhasebeleştirilmeyen finansal varlıklarda her raporlama döneminde değer düşüklüğüne dair nesnel bir kanıt olup olmadığı değerlendirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir:

- Borçlunun temerrüdünü veya yükümlülüğünü yerine getirememesi;
- Şirket'in aksini dikkate alamayacağı koşullara bağlı olarak bir tutarın yeniden yapılandırılmasını;
- Borçlunun veya ihraççının iflas etme ihtimalinin oluşmasını;
- Bu kişilerin ödeme durumlarında negatif durumlar ortaya çıkması;
- Menkul bir kıymetin aktif pazarının ortadan kalkması veya
- Bir Şirket finansal varlıktan beklenen nakit akışlarında ölçülebilen bir düşüşü işaret eden gözlemlenebilir bilgi.

Hisse senetlerine dayalı bir yatırımın gerçeğe uygun değerinin, maliyet bedelinin altına önemli ölçüde veya uzun süreli kalıcı olarak düşmesi de değer düşüklüğünün nesnel kanıtıdır.

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan veya tamamlanmış konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)

Hisse başına kazanç / (zarar), dönem net karı veya zararının cari dönemde adi hisse senedi sahiplerine ait adi hisse senetleri adedinin ağırlıklı ortalamasına bölünmesi suretiyle hesaplanmaktadır. Türkiye'de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve özsermaye enflasyon düzeltme farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini arttırabilirler. Hisse başına kar /(zarar) hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar /(zarar) hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal durum tablosunun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama döneminden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama dönemi sonu itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama döneminden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama döneminden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda, Şirket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

TMS 37 "Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar" uyarınca herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa, Şirket söz konusu hususları ilgili dipnotlarda açıklamaktadır.

Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin muhtemel hale gelmesi halinde, koşullu varlıkla ilgili olarak finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır. Ekonomik faydanın işletmeye gireceğinin kesinleşmesi durumundaysa, söz konusu varlık ve bununla ilgili gelir değişikliğinin olduğu tarihte finansal tablolara alınır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışları gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

İlişkili taraflar

Hissedarlık, sözleşmeye dayalı haklar, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşlar, ilişkili taraf olarak tanımlanmaktadır. İlişkili taraflara aynı zamanda sermayedarlar ve Şirket yönetimi de dahildir. İlişkili taraf işlemleri, kaynakların ve yükümlülüklerin ilişkili kuruluşlar arasında bedelli veya bedelsiz olarak transfer edilmesini içermektedir.

Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sınıra 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. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

Bakanlar Kurulu tarafından yeni kararlar alınıncaya kadar, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile 5422 sayılı Kanun kapsamında vergi oranlarına ve diğer hususlara ilişkin olarak yayınlanan Bakanlar Kurulu kararlarında yer alan düzenlemelerin, yeni KVK'da belirlenen yasal sınırları aşmamak üzere geçerliliğini koruyacağı belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen ve KVK Madde 15/(3) gereğince %15 olarak belirtilen vergi kesinti oranları hakkındaki 2009/14594 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 3 Şubat 2009 tarih ve 27130 sayılı Resmi Gazete ile yayımlanarak %0 olarak belirlenmiş ve aynı tarihte yürürlüğe girmiştir. Bu nedenle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesinin birinci fıkrasının (d) bendinin (4) numaralı alt bendinde yazılı gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın %0 oranında vergi kesintisine tabi tutulacaktır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

Bununla beraber 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere;

- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ("GYO") kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu 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.

Söz konusu bu değişikliklere göre belirtilen süre içerisinde ve belirtilen orana kadar kârın ortaklara dağıtılmaması durumunda, istisnadan faydalanılması nedeniyle zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılacaktır. Ayrıca KVK madde 32/C'ye, 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamaz, hükmü eklenmiştir.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri ile vergi matrahında kullanılan değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket' in geri çevirim zamanını kontrol edebildiği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Vergilendirilebilir kar Şirket'teki her bir bağlı ortaklığa ait iş planlarına göre belirlenir. Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ileriki dönemde vergiye tabi kar elde etmesinin muhtemel olması halinde bu tutarlarla sınırlı olmak üzere önceden muhasebeleştirilmeyen ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, varlıklarının defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü mahsuplaştırılması sadece belirli şartlar sağlandığında yapılabilir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Vergi mevzuatı sebebiyle Şirket'e ait 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

31 Aralık 2025 döneminde ise Şirket, ilgili mevzuatta düzenlenen şartları taşıyacağını değerlendirmesi sebebiyle, finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, ileriye yönelik olarak %10'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler ilgili hizmet verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

(ii) Çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalar

Türkiye'deki iş kanunu gereğince, Şirket, çalışanların emeklilik, askerlik ya da ölüm gibi nedenlerden işten ayrılan 1 yılı doldurmuş çalışanlarına belirli miktarlarda ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı 30 gün bazında Şirket'in çalışanlarının emekli olması durumunda gelecekteki tahmini muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değerini ifade etmektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye tabi tutulacakmış gibi hesaplanmış olup, finansal tablolarda tahakkuk esasına göre yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43). Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır. Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

Şirket'in çeşitli muhasebe politikaları ve dipnot açıklamaları hem finansal hem de finansal olmayan varlık ve yükümlülüklerde gerçeğe uygun değer belirlenmesini gerektirmektedir. Gerçeğe uygun değerler değerlendirme ve/veya açıklama amacıyla aşağıdaki yöntemlerle belirlenmektedir. Uygulanabilir olması halinde, gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan varsayımlar ilgili varlık veya yükümlülüğe ilişkin dipnotlarda ilave bilgi olarak sunulmuştur.

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar;

Seviye 2: Seviye 1'de yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler;

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler (gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri, değerlendirme yöntemi tekniklerinden emsal karşılaştırma, gelir yaklaşımı ve maliyet yöntemlerine göre seviye 2 kapsamındadır.

Şirket, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, Not 31'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne uyum tablolarını sunmuştur.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II, No: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, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III, No: 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, No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	-	24.939
- TL Kasa	-	24.939
Bankalar	3.712.488	19.772
Vadesiz Mevduat	1.204.093	19.772
- TL Bankalar	1.204.074	9.992
- Altın	-	9.759
- USD Bankalar	19	21
Vadeli Mevduat (*)	2.508.395	-
- TL Bankalar	2.508.395	-
	3.712.488	44.711

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %37 faiz oranı ile TL vadeli mevduatları içermektedir. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır.)

DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Fonları (*)	35.348	23.270.169
	35.348	23.270.169

(*) Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla birim fiyatı 0,29956 TL olan 118.000 adet fon bulunmaktadır. (31.12.2024: birim fiyatı 0,257577 TL olan 90.483.000 adet fon)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi	84.504	84.504
	84.504	84.504

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6.841.554	6.411.614
	6.841.554	6.411.614

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alacak Senetleri	7.344.000	7.068.186
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(502.446)	(656.572)
	6.841.554	6.411.614

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (*)	12.215.397	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	4.545.434	178.591
	16.760.831	178.591

(*) Şirket'in Lagun Country Club Turizm Tesisi ve Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projeleri için Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş. ile yapmış olduğu inşaat sözleşmelerine istinaden oluşan ticari borç bakiyesidir. (Bakınız: Dipnot 10)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari Borçlar	2.612.173	176.705
Borç Senetleri	2.108.802	-
Borç Senetleri Reeskontu (-)	(177.840)	-
Diğer Ticari Borçlar	2.299	1.886
	4.545.434	178.591

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.000	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	862.896	835.110
	867.896	835.110

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	435.122	341.463
Diğer Alacaklar	427.774	493.647
	862.896	835.110

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	17.275	17.275
	17.275	17.275

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	120.181.653
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-
	-	120.181.653

DİPNOT 7– STOKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

Stoklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlk Madde ve Malzeme	-	2.513.299
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	38.118.359	38.118.359
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(18.678.583)	(18.678.583)
	19.439.776	21.953.075

Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parselde Konumlu, toplam 10.448 m2 Konut Alanı içerisinde 1.472 m2 (92/653 hissesi) yüz ölçümlü arsa için değerlendirme raporu alınmış olup arsanın değerlendirme sonucunda değer düşüklüğüne uğradığı tespit edilmiştir. İlgili arsa için 30 Mayıs 2024 tarihinde noter onaylı satış vaadi sözleşmesi yapılmış olup Karayolları Genel Müdürlüğü ile yaşanan anlaşmazlık nedeniyle dava sürecine girildiğinden tapu devri raporlama tarihi itibarıyla henüz gerçekleştirilmemiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Sipariş Avansları	4.175.752	-
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.390.337	30.343
	5.566.089	30.343

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (*)	21.345.448	21.345.448
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8.625.094	7.068.186
	29.970.542	28.413.634

(*) 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, Şirket'in alınan sipariş avansları, ilişkili tarafı olan Eren Mesken Yapı İnşaat Ticaret A.Ş. ile yapılan satış vaadi sözleşmesi gereğince Ankara İli, Keçiören İlçesi, Yükseltepe Mahallesi, 91607 Ada 1 Parselde bulunan arsasına ilişkin alınan avanstaki oluşmaktadır.

DİPNOT 9 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	15.952.306	18.022.307
İş Avansları	130.000	-
	16.082.306	18.022.307

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 10 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Eren Mesken Yapı İnş. Tic. A.Ş.	12.215.397	-
	12.215.397	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Healthtr Sağlık Ve Turizm A.Ş.	5.000	-
	5.000	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ahmet Kerem Eren	-	120.181.653
	-	120.181.653

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan alınan sipariş avansları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş.	21.345.448	21.345.448
	21.345.448	21.345.448

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2025
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.045.034.098	6.495.237	-	(307.829.332)	-	743.700.003
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.757.726.842	51.457.980	-	(393.001.357)	179.207.534	1.595.390.999
Arsalar	190.031.602	-	-	(5.261.603)	-	184.769.999
Binalar	486.965.273	-	-	(65.685.274)	-	421.279.999
Toplam	3.479.757.815	57.953.217	-	(771.777.566)	179.207.534	2.945.141.000

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2024
Gayrimenkule Dayalı Hak	263.405.320	10.411.470	-	-	771.217.308	1.045.034.098
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	851.552.271	55.461.177	-	(30.085.464)	880.798.858	1.757.726.842
Arsalar	170.578.736	41.514.591	-	(50.487.959)	28.426.234	190.031.602
Binalar	453.553.765	-	-	-	33.411.508	486.965.273
Toplam	1.739.090.092	107.387.238	-	(80.573.423)	1.713.853.908	3.479.757.815

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULER (Devamı)

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçme kararı almıştır. Söz konusu gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerlerin değerleme yöntemleri tabloda belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Adres	Açıklama	Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Yöntem	Esas Alınan Değer
Ankara/Keçiören/Ovacık/90093 Ada 1 Parsel	Sanayi ve Ticari Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	115.220.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/27506 Ada 1 Parsel	Bilfen Koleji Eğitim Tesisi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	421.280.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/29097 Ada 1 Parsel	Karma Kullanımlı Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	69.550.000
Ankara/Gölbaşı/Bahçelievler/127974 Ada 1-3-5 Parsel	Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.595.391.000
Ankara/Kızılcahamam/Berçin Yayalar/108 Ada 1 Parsel (*)	Lagun Country Club Turizm Tesisi	Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	743.700.000
			Toplam	2.945.141.000

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerden Z Lagun Projesine ait Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 ve 3 Parsellerde bulunan arsalar üzerinde Türkiye Halk Bankasına ait 17.000.000 TL, 25.000.000 TL ve 127974 Ada 3 Parsel üzerinde Türkiye Vakıflar Bankası'na ait 260.000.000 TL olmak üzere toplamda 302.000.000 TL ipotek bulunmaktadır.

(*) Şirket portföyünde yer alan 1.Etap (Lagun Country Club) ve 2. Etap yatırımı; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile 25.09.2020 tarihli sözleşme ve bu sözleşmenin 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli ekleri kapsamında, Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık bölümünün 49 yıllığına kullanım hakkını, bu kullanım dahilinde toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesislerinin yapımı ve işletilmesine ilişkin gayrimenkule dayalı hakları içermektedir. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında, gayrimenkule dayalı hakkın değerinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi için ruhsatlandırma süreci referans alınmış olup, 1. Etap yatırımına ilişkin yapı ruhsatlarının alınmış olması nedeniyle bu etap Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmakta ve gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmektedir. Diğer taraftan; 2'nci etap ile ilgili projelendirme çalışmaları raporlama tarihi (31.12.2025) itibarıyla devam etmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	9.779.430	-	(3.223.379)	6.556.051
Demirbaşlar	1.429.409	261.422	-	1.690.831
Toplam Maliyet Bedeli	11.208.839	261.422	(3.223.379)	8.246.882
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	(6.366.447)	(1.635.778)	2.671.168	(5.331.057)
Demirbaşlar	(78.235)	(194.938)	-	(273.173)
Birikmiş Amortismanlar	(6.444.682)	(1.830.716)	2.671.168	(5.604.230)
Net Defter Değeri	4.764.157	(1.569.294)	(552.211)	2.642.652

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Taşıtlar	9.779.430	-	-	9.779.430
Demirbaşlar	2.379.448	1.472.636	(2.422.675)	1.429.409
Toplam Maliyet Bedeli	12.158.878	1.472.636	(2.422.675)	11.208.839
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Taşıtlar	(4.726.186)	(1.640.261)	-	(6.366.447)
Demirbaşlar	(1.503.694)	(551.315)	1.976.774	(78.235)
Birikmiş Amortismanlar	(6.229.880)	(2.191.576)	1.976.774	(6.444.682)
Net Defter Değeri	5.928.998	(718.940)	(445.901)	4.764.157

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	32.749	-	-	32.749
Toplam Maliyet Bedeli	32.749	-	-	32.749
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	(9.521)	(13.239)	-	(22.760)
Birikmiş Amortismanlar	(9.521)	(13.239)	-	(22.760)
Net Defter Değeri	23.228	(13.239)	-	9.989

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	15.953	26.478	(9.682)	32.749
Toplam Maliyet Bedeli	15.953	26.478	(9.682)	32.749
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	(15.953)	(3.250)	9.682	(9.521)
Birikmiş Amortismanlar	(15.953)	(3.250)	9.682	(9.521)
Net Defter Değeri	-	23.228	-	23.228

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14- FİNANSAL BORÇLANMALAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	10.026.301	-
	10.026.301	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	82.079.459	7.370.028
	82.079.459	7.370.028

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Finansal Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kredi Kartı Borçları	-	-
	-	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	97.867.021	25.631.774
	97.867.021	25.631.774

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Talep Edildiğinde veya Bir Yıl İçinde Ödenecekler	92.105.760	7.370.028
- 0-3 Ay	10.026.301	1.820.493
- 3-12 Ay	82.079.459	5.549.535
İkinci Yılda Ödenecekler	51.438.880	6.356.321
Üçüncü Yılda Ödenecekler	32.377.227	5.082.303
Dördüncü Yılda Ödenecekler	8.119.595	4.061.213
Beşinci Yılda Ödenecekler	2.296.772	3.272.273
Beş Yıl ve Üzeri Ödenecekler	3.634.547	6.859.664
	189.972.781	33.001.802

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14- FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ilişkin vade ve faiz oranı dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-48	92.105.760	97.867.021

31 Aralık 2024

Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-29,75	7.370.028	25.631.774

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ve emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. Mevzuatın 8 Eylül 1999 tarihi itibarıyla değişmesinden dolayı emekliliğe bağlı hizmet süresi ile ilgili belirli geçiş yükümlülükleri vardır.

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yıllık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)**Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)**

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in izin karşılığı bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	187.143	43.153
	187.143	43.153

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Başı	43.153	26.265
Faiz Maliyeti	47.757	11.392
Hizmet Maliyeti	88.194	21.612
Ödenen/İptal Edilen Kıdem Tazminatları	-	-
Aktüeryal Fark	35.110	(4.350)
Parasal Pozisyon Farkı	(27.071)	(11.766)
Dönem Sonu	187.143	43.153

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	287.589	113.064
	287.589	113.064

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	120.065	4.437.126
	120.065	4.437.126

DİPNOT 18 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava Karşılıkları	200.083	652.909
	200.083	652.909

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. Kendi Tüzel Kişiliği Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	302.560.605	395.552.174
-Teminat	560.605	257.343
-Rehin	-	-
-İpotek	302.000.000	395.294.831
-Kefalet	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer	-	-
3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	302.560.605	395.552.174

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR

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

Adı Soyadı	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	94	157.397.176	94	157.397.176
Fatma Eren	6	10.845.049	6	10.845.049
	100	168.242.225	100	168.242.225

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, çıkarılmış sermayesi her biri nama yazılı 1 TL kıymetle 168.242.225 adet paydan oluşmakta olup bunlardan 1.000.000 adedi nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 1 TL kıymetle 168.242.225 adet pay, 82.144.343 TL'si nakden ödenmiş, 86.097.882 TL'si kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000 TL'dir.)

Şirket'in mevcut pay sahipliği yapısının pay gruplarına göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	A Grubu	B Grubu	Toplam	
	Pay Tutarı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	935.540	156.461.636	94	157.397.176
Fatma Eren	64.460	10.780.589	6	10.845.049
	1.000.000	167.242.225	100	168.242.225

Özkaynaklar	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ödenmiş Sermaye	168.242.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	160.140.016	160.140.016
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	23.469	23.469
-Yasal Yedekler	23.469	23.469
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer	(30.888)	711
Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(30.888)	711
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	(30.888)	711
Geçmiş Yıllar Zararları	2.044.834.118	1.083.354.106
Net Dönem Karı	140.546.830	961.480.012
	2.513.755.770	2.373.240.539

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	140.546.830	961.480.012
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	168.242.225	168.242.225
	0,84	5,71

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarında yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	51.418.493	160.140.016	(108.721.523)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	23.834	23.469	365

DİPNOT 20 – HASILAT

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat ve Satışların Maliyeti	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yurt İçi Satışlar (*)	11.649.948	6.074.812
Brüt Satışlar	11.649.948	6.074.812
Net Satışlar	11.649.948	6.074.812
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	-	-
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-	-
Satışların Maliyeti	-	-
Brüt Kar	11.649.948	6.074.812

(*) Bilfen Eğitim Kurumları A.Ş. 'den elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 21 – FAALİYET GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri	(17.514.946)	(11.510.472)
	(17.514.946)	(11.510.472)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel Giderleri	(4.357.487)	(2.230.531)
Dışardan Alınan Hizmet Giderleri	(8.270.294)	(1.653.768)
Amortisman Giderleri	(1.843.955)	(2.194.826)
Diğer Giderler	(1.501.089)	(751.554)
Danışmanlık Giderleri	(434.414)	(2.074.931)
Akaryakıt ve Araç Giderleri	(101.509)	(408.198)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(242.100)	(9.532)
Kırtasiye Giderleri	(151.020)	-
Vergi, Harç ve Aidat Giderleri	(58.377)	(1.985.562)
Gider Kaydedilen Demirbaşlar	(39.590)	(19.331)
Yemek ve Mutfak Giderleri	(468.341)	(159.728)
Haberleşme Giderleri	(46.770)	(22.511)
	(17.514.946)	(11.510.472)

DİPNOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri	(4.357.487)	(2.230.531)
	(4.357.487)	(2.230.531)
Amortisman Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri	(1.843.955)	(2.194.826)
	(1.843.955)	(2.194.826)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Artışı	179.207.534	1.713.853.908
Reeskont Faiz Gelirleri	679.453	112.435
Konusu Kalmayan Karşılıklar	308.731	81.686
Devlet Teşvik Gelirleri	256.333	86.868
Diğer Gelirler	217.465	123.782
	180.669.516	1.714.258.679

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü	(771.777.566)	(80.573.424)
Diğer Giderler	(2.035.426)	(947.275)
Reeskont Faiz Giderleri	(502.446)	(973.812)
Karşılık Giderleri	(10.000)	(7.543.972)
	(774.325.438)	(90.038.483)

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Maddi Duran Varlık Satış Karı	1.850.615	-
Menkul Kıymet Satış Karları	2.091.879	285.604
	3.942.494	285.604

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kur Farkı Gelirleri	-	277.331
Faiz Gelirleri	9.690.193	6.713.829
	9.690.193	6.991.160

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz Giderleri	(63.066.868)	(6.025.375)
-Kıdeme İlişkin Faiz Gideri	(43.043)	(11.392)
-Banka Faiz Giderleri	(63.023.825)	(6.013.983)
	(63.066.868)	(6.025.375)

DİPNOT 26 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(796.992.647)	(532.225.843)
Stoklar	3.654.049	(1.451.605)
Peşin Ödenmiş Giderler	7.117	(32.913)
Ertelenmiş Gelirler	(6.318.903)	(2.904.263)
Finansal Yatırımlar	19.944	2.696
Maddi Duran Varlıklar	581.427	157.528
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.864	1.130
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(234.821.850)	(96.352.936)
Sermaye Düzeltme Farkları	(77.502.572)	(100.937.279)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.706)	(7.213)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(482.608.017)	(331.021.422)
Diğer Düzeltmeler	-	320.434
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	842.279.289	555.236.059
Hasılat	(1.029.948)	(184.656)
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.179.544	2.806.808
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(212.122)	(52.129)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	403.408	7.478.973
YAG Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	839.654.590	545.356.704
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(318.264)	(45.261)
Finansman Gelirleri	(1.012.860)	(900.364)
Finansman Giderleri (-)	3.614.941	775.984
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	45.286.642	23.210.954

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar vergisi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Şirket, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştüğü tarih olan 14 Ağustos 2024 tarihinden önceki dönemler için Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının 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 bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Detayları Dipnot 2.6'da açıklandığı üzere, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %30'luk vergi oranı, önceki dönemler itibarıyla Şirket'e ait ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan vergi oranları kullanılmıştır. Bu kapsamda oluşan ertelenmiş vergi geliri, kar veya zarar tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

Toplam Vergi Geliri, Gideri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Cari Dönem Vergi Gideri	(1.546.967)	(283.646)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	745.762.257	(681.483.221)
	744.215.290	(681.766.867)

Dipnot 2.6'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/08/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10'dur (31 Aralık 2024: %30).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	2.440.743	-	(244.074)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.541.567.897	-	(254.156.790)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(26.140)	2.614	-
Dava Karşılıkları	(567.269)	56.727	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(210.111)	20.664	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(700.874)	70.087	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	262.970	-	(26.297)
Kur Farkları	(106.403)	10.640	-
Faiz Tahakkuku	(61.616.745)	6.161.674	-
Stoklar	11.470.903	-	(1.147.090)
Kredilere ilişkin düzeltmeler	1.623.801	-	(162.382)
Diğer	(1.169.692)	116.970	-
Peşin Ödenmiş Giderler	(1.111.861)	111.185	-
Toplam	2.491.857.219	6.550.561	(255.736.633)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(249.186.072)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü (Devamı)**

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	708.607	-	(212.582)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.313.562.383	-	(994.068.716)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları / İptalleri	(26.139)	7.841	-
Dava Karşılıkları	(866.003)	259.802	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(52.467)	15.740	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(700.042)	210.013	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	85.130	-	(25.541)
Kur Farkları	(103.726)	31.119	-
Faiz Tahakkuku	(73.357)	22.006	-
Stoklar	6.784.951	-	(2.035.485)
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	(717.254)	215.176	-
Diğer	(1.183.326)	354.997	-
Peşin Ödenmiş Giderler	(915.563)	273.793	-
TOPLAM	3.316.503.194	1.390.487	(996.342.324)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(994.951.837)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**28.1 Kredi Riski**

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	-	6.841.554	5.000	880.171	3.712.488	-
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.841.554	5.000	880.171	3.712.488	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-		-	-	-	-
- Teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-		-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-		-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-		-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-		-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-		-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.1 Kredi Riski (Devamı)**

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	-	6.411.614	-	852.385	19.772	24.939
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.411.614	-	852.385	19.772	24.939
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
F. Beklenen Kredi Zararı	-	-	-	-	-	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.2 Likidite riski**

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanmasının bir sonucu olarak ortaya çıkabilmektedir. Şirket'in faaliyeti gereği aktifinin tamamına yakın kısmını nakit ve benzeri kalemler ile vadeli işlemler ile opsiyon sözleşmesi taahhütlerinden alacaklardan oluşmaktadır. Şirket yönetimi, aktifi özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılden uzun (IV)
Finansal Borçlar	189.972.781	174.045.848	15.505.867	20.542.187	134.209.915	3.787.879
Ticari Borçlar	16.760.831	16.938.671	3.387.734	13.550.937	-	-
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	30.765.422	30.765.422	30.578.279	-	187.143	-
Toplam Yükümlülük	237.499.034	221.749.941	49.471.880	34.093.124	134.397.058	3.787.879

31 Aralık 2024						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılden uzun (IV)
Finansal Borçlar	33.001.802	32.152.118	618.442	2.777.027	19.832.171	8.924.478
Ticari Borçlar	178.591	18.619.776	18.619.776	-	-	-
Diğer Borçlar	120.294.716	120.294.716	20.020.829	100.273.888	-	-
Diğer Yükümlülükler	33.546.823	11.505.311	11.462.158	-	43.153	-
Toplam Yükümlülük	187.021.932	182.571.921	50.721.205	103.050.915	19.875.324	8.924.478

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.3 Piyasa Riski**

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Şirket'in gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir. Şirket bu riski, faiz oranına duyarlı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetmektedir.

Döviz Kuru Riski

Yabancı para cinsinden varlıklar, yükümlülükler ve bilanço dışı kalemlere sahip olma durumunda ortaya çıkan kur hareketlerinden kaynaklanacak etkiler kur riskini oluşturmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a.Parasal finansal varlıklar (Kasa. Banka hesapları dâhil)	19	0,44	-	21	0,44	-
2b.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-
4.Dönen varlıklar (1+2+3)	19	0,44	-	21	0,44	-
5.Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
6a.Parasal finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
6b..Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
7.Diğer	-	-	-	-	-	-
8.Duran varlıklar (5+6+7)	-	-	-	-	-	-
9.Toplam varlıklar (4+8)	19	0,44	-	21	0,44	-
10.Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
11.Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12a.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
13.Kısa vadeli yükümlükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-
14.Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16a.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
17.Uzun vadeli yükümlükler (14+15+16)	-	-	-	-	-	-
18.Toplam yükümlülükler (13+17)	-	-	-	-	-	-
Bilanço dışı türev araçların net varlık/(yük.) pozisyonu (19a-19b)	-	-	-	-	-	-
Hedge edilen toplam varlık tutarı	-	-	-	-	-	-
Hedge edilen toplam yükümlülük tutarı	-	-	-	-	-	-
Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu (9-18+19)	19	0,44	-	21	0,44	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.3 Piyasa Riski (Devamı)****Döviz Kuru Riski (Devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2025				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1,90	(1,90)	1,90	(1,90)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	1,90	(1,90)	1,90	(1,90)
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)				
6- Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1,90	(1,90)	1,90	(1,90)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	2,1	(2,1)	2,1	(2,1)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	2,1	(2,1)	2,1	(2,1)
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	2,1	(2,1)	2,1	(2,1)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**28.4 Operasyon Riski****Sermaye riski yönetimi**

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Şirket sermayeyi net finansal borç/özkaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net finansal borç/sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borç	189.972.781	33.001.802
Nakit Değerler ve Bankalar	(3.712.488)	(44.711)
Net Finansal Borç	186.260.293	32.957.091
Özkaynaklar	2.513.755.771	2.373.240.539
Net Finansal Borç / Özkaynaklar Oranı	0,07	0,01

DİPNOT 29 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	1.700.000	1.308.923
	1.700.000	1.308.923

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket'in T.C. Sermaye Piyasası Kurulu ve Borsa İstanbul Anonim Şirketi'nin onaylarına istinaden, 840.000.000 TL kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 168.242.225 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan haklarının tamamen kısıtlanması suretiyle 210.492.225 TL'ye çıkartması nedeniyle arttırılan 42.250.000 TL nominal sermaye tutarı temsil eden payları, 7 -8 – 9 Ocak 2026 tarihlerinde 9,77 TL fiyatla halka arz edilmiş olup, Şirket'in payları, "ZGYO" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle 16 Ocak 2026 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla "Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler; SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III-48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md.24/(b)	3.747.836	23.314.880
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.Md.24/(a)	2.945.141.000	3.479.757.815
C	İştirakler	III-48.1.Md.24/(b)	84.504	84.504
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1.Md .23/(f)	5.000	-
	Diğer Varlıklar		51.462.536	52.057.109
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		3.000.440.876	3.555.214.308
E	Finansal Borçlar	III-48.1.Md.31	189.972.781	33.001.802
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1.Md.31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1.Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1.Md /(f)	-	120.181.653
I	Öz Kaynaklar	III-48.1.Md.31	2.513.755.770	2.373.240.539
	Diğer Kaynaklar		296.712.325	1.028.790.314
	Toplam Kaynaklar		3.000.440.876	3.555.214.308

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)**

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1.Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1.Md.24/(b)	2.508.412	16,20
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md.24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.Md.24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1.Md.24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1.Md.24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1.Md.28/1(a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1.Md.31	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1.Md.22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1.Md.22/(l)	2.508.394	23.270.169
		<i>Halkbank-7u977180-Nolu Kısa Vadeli Fon Hesabı</i>	35.348	23.270.169
		<i>Vakıfbank- 018031234875 - Nolu Vadeli Hesap</i>	2.508.394	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 Aralık 2025 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü (Devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1.Md.22/(e)	K/D	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	98,16	97,88	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1.Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,13	0,66	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1.Md.24/(c)	B2/D	-	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1.Md.28/1(a)	C2/D	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	7,16	6,45	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1.Md.24/(b)	(A2- A1)/D	0,08	0,00	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1.Md.22/(I)	L/D	0,08	0,65	≤%10