

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU



ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.



Dikkat Çekilen Husus

Finansal tabloların 12 numaralı dipnotunda açıklandığı üzere Şirket, T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalanan sözleşmeler kapsamında geliştirmekte olduğu Lagun Country Club yatırımının ikinci etabını, raporlama dönemi içerisinde Uygulama İmar Planının kesinleşmesi sonrasında yatırımın geliştirilmesine ilişkin önemli idari belirsizliklerin ortadan kalkması, Yönetim Kurulu tarafından yatırımın tek bir entegre turizm projesi olarak değerlendirilmesi ve bağımsız değerlendirme kuruluşunca hazırlanan gerçeğe uygun değer tespit çalışmasının sonuçları dikkate alınarak ilk kez TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara dahil etmiştir.

Söz konusu muhasebeleştirme sonucunda ilgili yatırım gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmüş olup, oluşan gerçeğe uygun değer değişimi ilgili muhasebe standardı uyarınca kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Bu muhasebeleştirme, yönetim tarafından yapılan önemli muhakeme ve değerlendirmeleri içermesi ve dönem finansal tabloları üzerinde önemli etkiye sahip olması nedeniyle finansal tabloların anlaşılması bakımından önem arz etmektedir. Bu nedenle kullanıcıların dikkatini finansal tabloların 12 numaralı dipnotuna çekiyoruz.

Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Diğer Husus

Şirket'in Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka denetim şirketi tarafından denetlenmiş ve söz konusu şirket 2 Mart 2026 tarihli raporunda söz konusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş beyan etmiştir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre, ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.



Akın Dere
Sorumlu Denetçi
Ankara, 10 Ağustos 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	8-24
NOT 3	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25
NOT 4	FİNANSAL YATIRIMLAR	25
NOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	25-26
NOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	27
NOT 7	STOKLAR	27
NOT 8	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	28
NOT 9	CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR	28
NOT 10	DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	28
NOT 11	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT 12	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 13	MADDİ DURAN VARLIKLAR	32
NOT 14	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	33
NOT 15	FİNANSAL BORÇLANMALAR	34-35
NOT 16	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	35-36
NOT 17	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	36
NOT 18	DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 19	KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER	37
NOT 20	ÖZKAYNAKLAR	38-39
NOT 21	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	39
NOT 22	FAALİYET GİDERLERİ	39-40
NOT 23	NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	40
NOT 24	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	41
NOT 25	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER ve GİDERLER	41
NOT 26	FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	42
NOT 27	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)’NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	42
NOT 28	GELİR VERGİLERİ	43-45
NOT 29	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	46-51
NOT 30	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	51
NOT 31	EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	52-54

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Solo	Solo
Dönem		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		427.568.666	61.876.724
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	19.085.804	4.371.768
Finansal Yatırımlar	4	142.439.305	41.625
Ticari Alacaklar		46.357.105	8.056.509
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	46.357.105	8.056.509
Diğer Alacaklar		2.719.873	1.022.021
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	5.000	5.888
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	2.714.873	1.016.133
Stoklar	7	22.891.982	22.891.982
Peşin Ödenmiş Giderler		172.708.819	6.554.541
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	171.100.846	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.607.973	6.554.541
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	3.004.687	-
Diğer Dönen Varlıklar	10	18.361.091	18.938.278
Duran Varlıklar		5.385.362.474	3.471.396.579
Finansal Yatırımlar	4	99.511	99.511
Ticari Alacaklar		10.888.719	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	10.888.719	-
Diğer Alacaklar		20.343	20.343
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	20.343	20.343
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	5.373.169.206	3.468.153.015
Maddi Duran Varlıklar	13	964.018	3.111.947
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	220.677	11.763
TOPLAM VARLIKLAR		5.812.931.140	3.533.273.303

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		Solo	Solo
Dönem		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		219.377.185	164.208.147
Kısa Vadeli Borçlanmalar		951.039	11.806.819
- Banka Kredileri	15	-	11.806.819
- Diğer Finansal Yükümlülükler	15	951.039	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	15	81.724.061	96.655.516
Ticari Borçlar		1.236.260	19.737.299
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	14.384.665
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	1.236.260	5.352.634
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	314.496	338.660
Ertelenmiş Gelirler		134.995.449	35.292.852
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	25.136.073	25.136.073
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	109.859.376	10.156.779
Kısa Vadeli Karşılıklar		55.083	235.615
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	55.083	235.615
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	100.797	141.386
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.524.389.479	995.780.203
Uzun Vadeli Borçlanmalar		85.160.778	115.246.708
- Banka Kredileri	15	85.160.778	115.246.708
Uzun Vadeli Karşılıklar		368.146	220.379
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	368.146	220.379
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	1.438.860.555	880.313.116
Özkaynaklar	20	4.069.164.476	2.373.284.953
Ödenmiş Sermaye		210.492.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları		223.661.635	218.455.682
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		401.845.828	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		17.601	(28.107)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançları (Kayıplar)		17.601	(28.107)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		27.637	27.637
Geçmiş Yıllar Karları		1.986.587.516	2.407.965.396
Net Dönem Karı		1.246.532.034	(421.377.880)
TOPLAM KAYNAKLAR		5.812.931.140	3.533.273.303

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)*

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş	Sınırlı Denetimden Geçmiş	Sınırlı Denetimden Geçmemiş
Dönem		1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Hasılat	21	6.827.976	3.478.046	6.242.159	3.015.018
Satışların Maliyeti	21	(201.737)	(201.737)	-	-
BRÜT KAR/ZARAR		6.626.239	3.276.309	6.242.159	3.015.018
Genel Yönetim Giderleri	22	(12.367.520)	(6.527.765)	(6.075.536)	(3.104.680)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	1.830.171.762	1.829.412.683	2.196.985.646	2.195.551.945
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	(15.734.250)	(15.388.935)	(386.913.932)	(386.695.643)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		1.808.696.231	1.810.772.292	1.810.238.337	1.808.766.640
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	28.432.783	16.626.584	3.911.470	2.914.274
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	(508.564)	(10.678)	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		1.836.620.450	1.827.388.198	1.814.149.807	1.811.680.914
Finansman Gelirleri	26	17.080.601	4.411.826	7.940.053	7.940.053
Finansman Giderleri	26	(40.103.378)	(18.305.245)	(25.809.130)	(23.473.470)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	124.328.870	176.970.239	21.126.907	12.477.596
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		1.937.926.543	1.990.465.018	1.817.407.637	1.808.625.093
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	28	(691.394.509)	(600.020.564)	(689.326.888)	(578.180.326)
Dönem Vergi Gideri / Geliri		(111.750)	2.133.639	-	255.091
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		(691.282.759)	(602.154.203)	(689.326.888)	(578.435.417)
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.246.532.034	1.390.444.454	1.128.080.749	1.230.444.767
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		1.246.532.034	1.390.444.454	1.128.080.749	1.230.444.767
Ana Ortaklık Payları		1.246.532.034	1.390.444.454	1.128.080.749	1.230.444.767
Pay başına kazanç / (kayıp)		6,03	6,61	6,71	7,31
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		6,03	6,61	6,71	7,31
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		45.708	(30.576)	(503)	(6.875)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		65.297	(43.681)	(719)	(9.822)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		65.297	(43.681)	(719)	(9.822)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(19.589)	13.105	216	2.947
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		(19.589)	13.105	216	2.947
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.246.577.742	1.390.413.878	1.128.080.246	1.230.437.892

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	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	
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler		168.242.225	218.455.682	-	836	27.637	1.275.741.229	1.132.224.159	2.794.691.768
Transferler		-	-	-	-	-	1.132.224.159	(1.132.224.159)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(503)	-	-	1.128.080.749	1.128.080.246
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	1.128.080.749	1.128.080.749
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	(503)	-	-	-	(503)
30.06.2025 İtibariyle Bakiyeler		168.242.225	218.455.682	-	333	27.637	2.407.965.388	1.128.080.749	3.922.772.014
01.01.2026 İtibariyle Bakiyeler		168.242.225	218.455.682	-	(28.107)	27.637	2.407.965.396	(421.377.880)	2.373.284.953
Transferler		-	-	-	-	-	(421.377.880)	421.377.880	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	45.708	-	-	1.246.532.034	1.246.577.742
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	-	1.246.532.034	1.246.532.034
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	45.708	-	-	-	45.708
Sermaye Arttırımı		42.250.000	5.205.953	401.845.828	-	-	-	-	449.301.781
30.06.2026 İtibariyle Bakiyeler	20	210.492.225	223.661.635	401.845.828	17.601	27.637	1.986.587.516	1.246.532.034	4.069.164.476

Şirket'in, 7-8-9 Ocak 2026 tarihleri arasında 9,77 TL birim fiyat ile talep toplanarak halka arz edilen payları 16 Ocak 2026 tarihinden itibaren Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır. Şirket'in çıkarılmış sermayesi, 168.242.225 TL'den 210.492.225 TL'ye çıkarılmış, artırılan 42.250.000 TL nominal değerli 42.250.000 adet B grubu nama yazılı paylar halka arz edilmiştir.

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK-30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden Geçmiş	Denetimden Geçmiş
		Solo	Solo
Dönem		1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(310.141.642)	(67.640.163)
Dönem Karı (Zararı)		1.246.532.034	1.128.080.749
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	20	1.246.532.034	1.128.080.749
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(1.144.028.236)	(1.086.933.628)
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13,14	908.431	1.049.250
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	16,19	(13.750)	(402.569)
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	26	21.561.186	19.937.067
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	25	(1.829.305.377)	(1.810.748.442)
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	28	691.394.509	689.326.671
- Parasal Pozisyon Kayıp Kazancı	27	(28.573.235)	13.904.395
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(412.533.690)	(108.787.284)
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	(142.397.680)	27.402.279
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5,11	(49.189.315)	7.550.219
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6,11	(4.125.352)	(480.839)
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler	7	-	(4.158.317)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(166.154.278)	1.739
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5,11	(18.501.039)	14.475.935
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	17	(24.164)	51.355
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6,11	(131.844.459)	(145.306.267)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8,11	99.702.597	(8.323.388)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(111.750)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(74.680.230)	(40.950.165)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.315.565	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	1.315.565	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(284.981)	(223.909)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	(65.530)	(223.909)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14	(219.451)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(75.710.814)	(40.726.256)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		399.535.908	178.385.631
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		401.845.828	-
- Pay İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		401.845.828	-
Sermaye Arttırımı		42.250.000	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	198.257.740
- Kredilerden Nakit Girişleri		-	198.257.740
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(21.627.531)	(2.003.032)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	15	(21.627.531)	(2.003.032)
Ödenen Faiz	26	(40.012.990)	(25.809.130)
Alınan Faiz	26	17.080.601	7.940.053
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		14.714.036	69.795.303
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		14.714.036	69.795.303
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	4.371.768	52.652
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	3	19.085.804	69.847.955

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 9'dur. (31 Aralık 2025: 11 kişi)

30 Haziran 2026 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 %23 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 %62 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 %62 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

Adı Soyadı	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	54,70	115.147.175	93,55	157.397.175
Fatma Eren	5,15	10.845.050	6,45	10.845.050
Capital Union Bank Ltd.	16,39	34.492.853	-	-
Halka Açık Kısım	23,76	50.007.147	-	-
	100	210.492.225	100	168.242.225

Halka arz kapsamında 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.

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 30.06.2026 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Seri II-14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

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

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal durum tablosu, bu tarihte sona eren döneme ait kar veya zarar tablosu, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile finansal tabloları tamamlayıcı dipnotlar, 10 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır.

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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 30 Haziran 2026 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, 30 Haziran 2025 ve 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarını da 30 Haziran 2026 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ara dönem finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks (*)	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
30 Haziran 2026	129,99	1,00000	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,17758	%211
30 Haziran 2025	98,40	1,32109	%220

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Finansal durum tablosu tarihi (30 Haziran 2026) 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 kârâ 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:

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

Ağustos 2025'te KGK, 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. 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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)

a) 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar: (Devamı)

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. 2024 yılına ait değiştirilmiş Muhasebe Standartları listesi ve ilgili kılavuzlar şunları içermektedir:

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

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Mart 2026 tarihli finansal tablolarında ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçümünde %10 vergi oranı kullanılmıştır. Ancak yapılan değerlendirme sonucunda, söz konusu raporlama tarihleri itibarıyla kâr dağıtımına ilişkin yasal şartların yerine getirilmemiş olması ve %10 oranının kullanılmasını destekleyecek yeterli ve uygun bir dayanağın bulunmaması nedeniyle, ertelenmiş verginin %10 oranı üzerinden hesaplanmasının ilgili mevzuat ve TMS 12 hükümlerine uygun olmadığı sonucuna varılmıştır. Bu nedenle, söz konusu uygulama TMS 8 kapsamında önceki dönem hatası olarak değerlendirilmiş; ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri geçerli %30 vergi oranı kullanılarak yeniden hesaplanmış ve 31 Aralık 2025 ile 31 Mart 2026 tarihli finansal bilgiler geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzeltme yalnızca ertelenmiş vergi hesaplamasını ve buna bağlı finansal tablo kalemlerini etkilemiş olup, Şirket'in diğer muhasebe politikalarında herhangi bir değişikliğe yol açmamıştır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 değerın düşülmesi sonrası ortaya çıkan tutar üzerinden birikmiş amortismanın düşülmesi ile gösterilmektedir. Amortismanı tabi tutulan varlıklar, maliyet tutarları üzerinden tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre aktife girdikleri tarih dikkate alınarak kıst amortismanı 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 amortismanı 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, oluştuıkları 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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, kiralanmış gayrimenkul için yapılan harcamaları kapsamaktadır ve faydalı ömrün kira sözleşmesinin süresinden uzun olduğu hallerde kira süresi boyunca, kısa olduğu durumlarda faydalı ömürleri üzerinden amortisman tabii 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 veya tedarikinde ya da idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri içerisinde satılmak amacıyla elde tutulmak yerine, kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla sahibi tarafından elde tutulan arsa, bina, binanın bir bölümü veya bunlara ilişkin gayrimenkule dayalı haklar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirmede işlem maliyetleri dâhil maliyet bedeli ile ölçülür. İlk muhasebeleştirmeden sonra Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçmektedir. Gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya kayıplar oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Şirket, gayrimenkule dayalı haklarını; yatırımın kira geliri ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulması, yatırımın geliştirilmesine ilişkin önemli idari süreçlerin yatırımın ekonomik amacına uygun olarak ilerlemesi, proje kapsamındaki hakların yatırım amaçlı gayrimenkul niteliği kazanması ve gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi halinde yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaktadır. Bu değerlendirme yapılırken yatırımın hukuki durumu, kullanım amacı, proje bütünlüğü, yönetimin yatırım stratejisi ve bağımsız değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme çalışmaları birlikte dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değerler esas itibarıyla Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarınca hazırlanan değerlendirme raporlarına dayanmaktadır. Ara dönem raporlama tarihlerinde Şirket Yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin hukuki durumunda, kullanım şeklinde, piyasa koşullarında veya gerçeğe uygun değerini önemli ölçüde etkileyebilecek diğer varsayımlarda değişiklik bulunup bulunmadığını değerlendirmektedir. Önemli değişiklik tespit edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için güncel değerlendirme raporu alınmakta; diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller bakımından ise mevcut değerlendirme raporlarının gerçeğe uygun değeri önemli ölçüde yansıttığı kabul edilmektedir.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığında veya kullanımına son verildiğinde ya da gelecekte ekonomik fayda sağlamasının beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Elden çıkarma veya kullanım dışı bırakılma sonucu oluşan kazanç veya kayıplar ilgili dönemin kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin sınıflandırma değişiklikleri yalnızca kullanım amacında veya kullanım şeklinde meydana gelen değişikliklerin bunu desteklemesi halinde yapılmaktadır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 muhasebeleştirir (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 amortismanla 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 zımni 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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 sınıfa 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 alınincaya 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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. 7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Çalışanlara sağlanan faydalar

(i) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükleri 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68). 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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, 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Not 30'da "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne uyum tablolarını sunmuştur.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bankalar	19.085.804	4.371.768
Vadesiz Mevduat	56.348	1.417.919
- TL Bankalar	56.348	1.417.897
- USD Bankalar	-	22
Vadeli Mevduat (*)	19.029.456	2.953.849
- TL Bankalar	19.029.456	2.953.849
	19.085.804	4.371.768

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla %37-%40 faiz oranı ile TL vadeli mevduatları içermektedir. (31 Aralık 2025: %37)

DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Hisse Senetleri	39.120.000	-
Yatırım Fonları	103.319.305	41.625
	142.439.305	41.625

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Bağlı Ortaklıklar	287.011	287.011
Bağlı Ortaklıklara Sermaye Taahhütleri (-)	(187.500)	(187.500)
	99.511	99.511

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	46.357.105	8.056.509
	46.357.105	8.056.509

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alacak Senetleri	52.360.000	8.648.181
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(6.002.895)	(591.672)
	46.357.105	8.056.509

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10.888.719	-
	10.888.719	-

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Ticari Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alacak Senetleri	19.450.000	-
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(8.561.281)	-
	10.888.719	-

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (*)	-	14.384.665
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.236.260	5.352.634
	1.236.260	19.737.299

(*) 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)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari Borçlar	746.998	3.076.055
Borç Senetleri	540.510	2.483.293
Borç Senetleri Reeskontu (-)	(51.248)	(209.421)
Diğer Ticari Borçlar	-	2.707
	1.236.260	5.352.634

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.000	5.888
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.714.873	1.016.133
	2.719.873	1.022.021

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	571.026	512.393
Diğer Alacaklar	2.143.847	503.740
	2.714.873	1.016.133

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen Depozito ve Teminatlar	20.343	20.343
	20.343	20.343

DİPNOT 7– STOKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

Stoklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	44.887.597	44.887.597
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(21.995.615)	(21.995.615)
	22.891.982	22.891.982

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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	171.100.846	-
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	1.607.973	6.554.541
	172.708.819	6.554.541

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen Sipariş Avansları	1.578.292	4.912.500
Gelecek Aylara Ait Giderler	29.681	1.642.041
	1.607.973	6.554.541

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (*)	25.136.073	25.136.073
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	109.859.376	10.156.779
	134.995.449	35.292.852

(*) 30 Haziran 2026 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 avanstan oluşmaktadır.

DİPNOT 9 – CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin Ödenen Vergiler	3.004.687	-
	3.004.687	-

DİPNOT 10 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	18.361.091	18.785.190
İş Avansları	-	153.088
	18.361.091	18.938.278

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**İlişkili Taraflardan Alacaklar ve Borçlar**

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Eren Mesken Yapı İnş. Tic. A.Ş.	-	14.384.665
	-	14.384.665

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Healthtr Sağlık ve Turizm A.Ş.	5.000	5.888
	5.000	5.888

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Eren Mesken Yapı İnş. Tic. A.Ş.	25.136.073	25.136.073
	25.136.073	25.136.073

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan verilen sipariş avansları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Verilen Sipariş Avansları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş.	171.100.846	-
	171.100.846	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	Gerçeğe Uygun Değer Artışı	30 Haziran 2026
Gayrimenkule Dayalı Hak	875.769.753	9.778.276	-	-	1.829.305.377	2.714.853.406
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.878.708.049	-	-	-	-	1.878.708.049
Arsalar	217.582.326	-	-	-	-	217.582.326
Binalar	496.092.887	65.932.538	-	-	-	562.025.425
Toplam	3.468.153.015	75.710.814	-	-	1.829.305.377	5.373.169.206

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Azalışı	Gerçeğe Uygun Değer Artışı	31 Aralık 2025
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.230.616.176	7.648.692	-	(362.495.115)	-	875.769.753
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.069.872.256	60.596.131	-	(462.792.390)	211.032.052	1.878.708.049
Arsalar	223.778.309	-	-	(6.195.983)	-	217.582.326
Binalar	573.442.861	-	-	(77.349.974)	-	496.092.887
Toplam	4.097.709.602	68.244.823	-	(908.833.462)	211.032.052	3.468.153.015

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Adres	Açıklama	Esas Alınan Yöntem	31 Aralık 2025 Esas Alınan Değer	30.06.2026
Ankara/Keçiören/Ovacık/90093 Ada 1 Parsel	Sanayi ve Ticari Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	135.681.310	135.681.310
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/27506 Ada 1 Parsel	Bilfen Koleji Eğitim Tesisi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	496.092.887	562.025.425
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/29097 Ada 1 Parsel	Karma Kullanımlı Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	81.901.016	81.901.016
Ankara/Gölbaşı/Bahçelievler/127974 Ada 1-3-5 Parsel	Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.878.708.049	1.878.708.049
Ankara/Kızılcahamam/Berçin Yayalar/108 Ada 1 Parsel (*)	Lagun Country Club Turizm Tesisi	Gelir Yaklaşımı	875.769.753	2.714.853.406
		Toplam	3.468.153.015	5.373.169.206

30 Haziran 2026 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 ve diğer kurumlarda 30.895.000 TL olmak üzere toplamda 332.895.000 TL ipotek bulunmaktadır.

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı uyarınca gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçmektedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri esas itibarıyla SPK lisanslı Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporlarına dayanmaktadır. Raporu konu yatırım amaçlı gayrimenkullerden Ankara İli Kızılcahamam İlçesi Berçin Yayalar Mahallesi 108 Ada 1 Parsel üzerinde bulunan Lagun Country Club Turizm Tesisi yatırıma ilişkin olarak, raporlama dönemi içerisinde yatırımın hukuki ve teknik durumunda meydana gelen önemli gelişmeler nedeniyle 30 Haziran 2026 tarihli yeni bir değerleme raporu hazırlanmıştır. Diğer yatırım amaçlı gayrimenkuller bakımından ise, raporlama tarihi itibarıyla varlıkların kullanım şekli, hukuki statüsü ve ekonomik koşullarında gerçeğe uygun değeri önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir değişiklik bulunmaması nedeniyle 31 Aralık 2025 tarihli değerleme raporları esas alınmış, söz konusu değerlerin raporlama tarihindeki gerçeğe uygun değerleri önemli ölçüde yansıttığı Şirket Yönetimi tarafından değerlendirilmiştir.

(*) Şirket portföyünde bulunan Lagun Country Club yatırımı; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalanan 25.09.2020 tarihli sözleşme ile bu sözleşmenin 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli ekleri kapsamında edinilen kullanım hakları çerçevesinde geliştirilmektedir. Söz konusu sözleşmeler kapsamında Şirket, Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık bölümünde toplam 390 yatak kapasiteli konaklama ve turizm tesislerini geliştirme ve işletme hakkına sahiptir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 30 Haziran 2026 tarihli kararı doğrultusunda; Lagun Country Club 1. Etap ile 2. Etap yatırımlarının ekonomik amaç, kullanım şekli, işletme modeli ve sözleşmesel hakları bakımından birbirinden bağımsız yatırımlar olmadığı, tek bir entegre turizm yatırımının birbirini tamamlayan aşamalarını oluşturduğu değerlendirilmiştir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 2. Etap ilişkin Uygulama İmar Planının kesinleşmesi, yatırımın geliştirilmesine ilişkin önemli idari belirsizliklerin ortadan kalkması ve bağımsız değerleme kuruluşunca proje bütününe ilişkin gerçeğe uygun değerlerin güvenilir şekilde ölçülebilmesi dikkate alınarak, söz konusu yatırım TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmiştir. Buna bağlı olarak proje kapsamındaki gayrimenkule dayalı haklar gerçeğe uygun değerleri üzerinden finansal tablolara alınmış olup, oluşan gerçeğe uygun değer değişimi ilgili muhasebe standardı uyarınca kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Taşıtlar	7.720.303	-	-	7.720.303
Demirbaşlar	1.991.102	65.530	(1.683.254)	373.378
Toplam Maliyet Bedeli	9.711.405	65.530	(1.683.254)	8.093.681
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2026	Dönem Gideri	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Taşıtlar	(6.277.770)	(765.685)	-	(7.043.455)
Demirbaşlar	(321.688)	(132.209)	367.689	(86.208)
Birikmiş Amortismanlar	(6.599.458)	(897.894)	367.689	(7.129.663)
Net Defter Değeri	3.111.947			964.018

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	11.516.106	-	(3.795.803)	7.720.303
Demirbaşlar	1.683.250	307.852	-	1.991.102
Toplam Maliyet Bedeli	13.199.356	307.852	(3.795.803)	9.711.405
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Taşıtlar	(7.497.031)	(1.926.267)	3.145.528	(6.277.770)
Demirbaşlar	(92.128)	(229.560)	-	(321.688)
Birikmiş Amortismanlar	(7.589.159)	(2.155.827)	3.145.528	(6.599.458)
Net Defter Değeri	5.610.197			3.111.947

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2026	Girişler	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Haklar	38.565	219.451	-	258.016
Toplam Maliyet Bedeli	38.565	219.451	-	258.016
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2026	Dönem Gideri	Çıkışlar	30 Haziran 2026
Haklar	(26.802)	(10.537)	-	(37.339)
Birikmiş Amortismanlar	(26.802)	(10.537)	-	(37.339)
Net Defter Değeri	11.763			220.677
Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	38.565	-	-	38.565
Toplam Maliyet Bedeli	38.565	-	-	38.565
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Haklar	(11.212)	(15.590)	-	(26.802)
Birikmiş Amortismanlar	(11.212)	(15.590)	-	(26.802)
Net Defter Değeri	27.353			11.763

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15- FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	-	11.806.819
Kredi Kartı Borçları	951.039	-
	951.039	11.806.819

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	81.724.061	96.655.516
	81.724.061	96.655.516

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	85.160.778	115.246.707
	85.160.778	115.246.707

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Talep Edildiğinde veya Bir Yıl İçinde Ödenecekler	81.724.061	108.462.335
- 0-3 Ay	24.182.976	11.806.819
- 3-12 Ay	57.541.085	96.655.516
İkinci Yılda Ödenecekler	51.161.279	60.573.638
Üçüncü Yılda Ödenecekler	26.236.253	38.126.927
Dördüncü Yılda Ödenecekler	2.747.081	9.561.511
Beşinci Yılda Ödenecekler	2.189.748	2.704.644
Beş Yıl ve Üzeri Ödenecekler	2.826.417	4.279.988
	166.884.839	223.709.043

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 15- FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ilişkin vade ve faiz oranı dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-48	81.724.061	85.160.778
			81.724.061	85.160.778

31 Aralık 2025

Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-48	108.462.335	115.246.708
			108.462.335	115.246.708

DİPNOT 16 – 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 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yıllık 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 16 – 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. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in izin karşılığı bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	368.146	220.379
	368.146	220.379

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönem Başı	220.379	50.817
Faiz Maliyeti	89.208	56.238
Hizmet Maliyeti	166.782	103.856
Ödenen/İptal Edilen Kıdem Tazminatları	-	-
Aktüeryal Fark	(65.299)	41.345
Parasal Pozisyon Farkı	(42.924)	(31.877)
Dönem Sonu	368.146	220.379

DİPNOT 17 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	314.496	338.660
	314.496	338.660

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 18 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	100.797	141.386
	100.797	141.386

DİPNOT 19 – KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava Karşılıkları	55.083	235.615
	55.083	235.615

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi Tüzel Kişiliği Vermiş Olduğu TRİ' lerin Toplam Tutarı	333.455.605	356.290.744
-Teminat	560.605	660.160
-Rehin	-	-
-İpotek	332.895.000	355.630.584
-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	333.455.605	356.290.744

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR

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

Adı Soyadı	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	54,70	115.147.175	93,55	157.397.175
Fatma Eren	5,15	10.845.050	6,45	10.845.050
Capital Union Bank Ltd.	16,39	34.492.853	-	-
Halka Açık Kısım	23,76	50.007.147	-	-
	100	210.492.225	100	168.242.225

Halka arz kapsamında 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 artırılan 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.

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	935.539	114.211.636	%54,70	115.147.175
Fatma Eren	64.461	10.780.589	%5,15	10.845.050
Halka Açık Kısım	-	84.500.000	%40,15	84.500.000
	1.000.000	209.492.225	%100	210.492.225

Özkaynaklar	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Ödenmiş Sermaye	210.492.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları	223.661.635	218.455.682
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	401.845.828	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	27.637	27.637
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	17.601	(28.107)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	17.601	(28.107)
Geçmiş Yıllar Zararları	1.986.587.516	2.407.965.396
Net Dönem Karı	1.246.532.034	(421.377.880)
	4.069.164.476	2.373.284.953

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 20 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	1.246.532.034	1.128.080.749
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	206.736.669	168.242.225
	6,03	6,71

DİPNOT 21 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat ve Satışların Maliyeti	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Yurt İçi Satışlar (*)	6.447.720	3.478.046	6.242.159	3.015.018
Diğer Gelirler	380.256	-	-	-
Brüt Satışlar	6.827.976	3.478.046	6.242.159	3.015.018
Net Satışlar	6.827.976	3.478.046	6.242.159	3.015.018
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	-	-	-	-
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(201.737)	(201.737)	-	-
Satışların Maliyeti	(201.737)	(201.737)	-	-
Brüt Kar	6.626.239	3.276.309	6.242.159	3.015.018

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

DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Faaliyet Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Genel Yönetim Giderleri	(12.367.520)	(6.527.765)	(6.075.536)	(3.104.680)
	(12.367.520)	(6.527.765)	(6.075.536)	(3.104.680)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 22 – FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Personel Giderleri	(6.098.998)	(2.683.140)	(3.552.626)	(1.918.756)
Vergi, Harç ve Aidat Giderleri	(1.561.658)	(1.514.434)	(21.572)	-
Amortisman Giderleri	(908.431)	(459.462)	(1.049.250)	(524.477)
Noter ve Mahkeme Giderleri	(65.710)	(58.140)	(6.584)	-
Akaryakıt ve Araç Giderleri	(12.087)	(9.621)	(133.910)	(84.383)
Yemek ve Mutfak Giderleri	(170.331)	(85.805)	-	-
Danışmanlık Giderleri	(1.932.452)	(1.053.693)	(998.348)	(361.929)
Diğer Giderler	(223.680)	-	(247.081)	(156.916)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(49.645)	(13.394)	(34.374)	(26.428)
Haberleşme Giderleri	(116.428)	(69.716)	-	-
Kira Giderleri	(406.519)	(406.519)	-	-
Yolluk ve Seyahat Giderleri	(645.351)	(20.353)	-	-
Elektrik ve Su Giderleri	(12.111)	(6.117)	-	-
Kırtasiye Giderleri	(164.119)	(147.371)	(31.791)	(31.791)
	(12.367.520)	(6.527.765)	(6.075.536)	(3.104.680)

DİPNOT 23 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Genel Yönetim Giderleri	(6.098.998)	(2.683.140)	(3.552.626)	(1.918.756)
	(6.098.998)	(2.683.140)	(3.552.626)	(1.918.756)
Amortisman Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Genel Yönetim Giderleri	(908.431)	(459.462)	(1.049.250)	(524.477)
	(908.431)	(459.462)	(1.049.250)	(524.477)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Reeskont Faiz Gelirleri	583.344	45.656	709.266	(36.692)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değerleme Kazancı	1.829.305.377	1.829.305.377	2.195.706.666	2.195.706.666
Konusu Kalmayan Karşılıklar	152.765	(2.405)	394.427	(242.009)
Teşvik Gelirleri	130.276	64.055	130.168	78.861
Diğer Gelirler	-	-	45.119	45.119
	1.830.171.762	1.829.412.683	2.196.985.646	2.195.551.945

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Reeskont Faiz Giderleri	(15.531.437)	(15.219.447)	-	130.033
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü	-	-	(384.958.223)	(384.958.223)
Diğer Giderler	(202.813)	(169.488)	(1.955.709)	(1.867.453)
	(15.734.250)	(15.388.935)	(386.913.932)	(386.695.643)

DİPNOT 25 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Finansal Yatırımların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları	28.432.783	16.626.584	2.363.561	1.366.365
Maddi Duran Varlık Satış Karı	-	-	1.547.909	1.547.909
	28.432.783	16.626.584	3.911.470	2.914.274

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Sabit Kıymet Satış Zararı	(508.564)	(10.678)	-	-
	(508.564)	(10.678)	-	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Faiz Gelirleri	17.080.601	4.411.826	7.940.053	7.940.053
	17.080.601	4.411.826	7.940.053	7.940.053

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Nisan- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025	1 Nisan- 30 Haziran 2025
Kambiyo Zararları	(1.180)	(1.180)	-	-
Faiz Giderleri	(40.102.198)	(18.304.065)	(25.809.130)	(23.473.470)
-Kıdeme İlişkin Faiz Gideri	(89.208)	(14.307)	(42.156)	2.676
-Banka Faiz Giderleri	(40.012.990)	(18.289.758)	(25.766.974)	(23.476.146)
	(40.103.378)	(18.305.245)	(25.809.130)	(23.473.470)

DİPNOT 27 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(8.405.849)	20.583.554
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul	394.557.282	585.855.682
Maddi Duran Varlıklar	470.410	79.680
Finansal Yatırımlar	15.007	14.222
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	1.774	2.481
Peşin Ödenmiş Giderler	5.250.025	3.873
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.168)	(3.950)
Stoklar	3.452.207	4.962.606
Ertelenmiş Gelirler	(5.053.907)	(3.592.208)
Sermaye Düzeltme Farkları	(63.521.619)	(55.263.194)
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	10.552	(167.439.671)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(299.585.727)	(344.123.641)
Pay İhraç Primleri	(44.082.787)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	920	-
Diğer Düzeltmeler	84.182	87.674
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	132.734.719	543.353
Genel Yönetim Giderleri	605.452	925.399
Finansman Giderleri	1.722.748	232.153
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	792.664	81.690
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	131.204.527	(264.103)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(43.443)	(43.957)
Hasılat	(337.783)	(297.252)
Finansman Gelirleri	(1.215.126)	(90.577)
Vergi Gideri	5.680	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	124.328.870	21.126.907

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – 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, 30 Haziran 2026 tarihi 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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – 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 muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

Toplam Vergi Geliri, Gideri	1 Ocak- 30 Haziran 2026	1 Ocak- 30 Haziran 2025
Cari Dönem Vergi Gideri	(111.750)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	(691.282.759)	(689.326.888)
	(691.394.509)	(689.326.888)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	1.914.204	-	(574.260)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.812.341.478	-	(1.443.702.446)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(26.140)	7.842	-
Dava Karşılıkları	(422.269)	126.682	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(387.793)	115.297	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(14.762.604)	4.428.782	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	136.378	-	(40.913)
Finansal yatırımlar	145.613	-	(43.684)
Kur Farkları	(106.403)	31.920	-
Faiz Tahakkuku	(73.360)	22.007	-
Finansal Borçlanmalar	(536.560)	160.967	-
Ertelenmiş Gelir Düzeltmesi	(5.053.907)	1.516.172	-
Peşin Ödenmiş Giderler Düzeltmesi	4.131.046	-	(1.239.314)
Diğer Düzeltmeler	(1.101.307)	330.393	-
Toplam	4.796.198.376	6.740.062	(1.445.600.617)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(1.438.860.555)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)**Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü (Devamı)**

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	2.874.179	-	(862.254)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.933.943.927	-	(880.183.178)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(30.781)	9.234	-
Dava Karşılıkları	(668.011)	200.403	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(243.336)	73.001	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(825.341)	247.602	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	309.669	-	(92.901)
Kur Farkları	(125.294)	37.588	-
Faiz Tahakkuku	(83.392)	25.018	-
Finansal Borçlanmalar	1.912.169	-	(573.651)
Peşin Ödenmiş Giderler Düzeltmesi	(1.309.314)	392.794	-
Diğer Düzeltmeler	(1.377.426)	413.228	-
TOPLAM	2.934.377.049	1.398.868	(881.711.984)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü			(880.313.116)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**29.1 Kredi Riski**

30 Haziran 2026	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)	-	57.245.824	5.000	2.735.216	19.085.804	-
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	57.245.824	5.000	2.735.216	19.085.804	-
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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.1 Kredi Riski (Devamı)**

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)	-	8.056.509	5.888	1.036.476	4.371.768	-
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	8.056.509	5.888	1.036.476	4.371.768	-
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

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.2 Likidite riski**

Likidite riski, uzun vadeli varlıkların kısa vadeli kaynaklarla fonlanması 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, aktif özkaynak ile finanse ederek, likidite riskini asgari seviyede tutmaktadır.

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026						
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 Yıdan uzun (IV)
Finansal Borçlar	167.835.878	167.733.789	25.031.926	57.541.085	82.334.361	2.826.417
Ticari Borçlar	1.236.260	14.835.821	14.835.821	-	-	-
Diğer Borçlar	134.995.449	107.315.000	-	107.315.000	-	-
Diğer Yükümlülükler	838.522	415.292	415.292	-	-	-
Toplam Yükümlülük	304.906.109	290.299.902	40.283.039	164.856.085	82.334.361	2.826.417

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 Yıdan uzun (IV)
Finansal Borçlar	223.709.043	226.132.832	14.230.608	96.655.516	110.966.721	4.279.987
Ticari Borçlar	19.737.298	22.152.838	22.152.838	-	-	-
Diğer Borçlar	35.631.512	8.648.182	8.648.182	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	597.378	480.047	480.047	-	-	-
Toplam Yükümlülük	279.675.231	257.413.899	45.511.675	96.655.516	110.966.721	4.279.987

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.3 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.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026			31 Aralık 2025		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
2a.Parasal finansal varlıklar (Kasa. Banka hesapları dâhil)	-	-	-	22	0,44	-
2b.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-
4.Dönen varlıklar (1+2+3)	-	-	-	22	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)	-	-	-	22	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)	-	-	-	22	0,44	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.3 Piyasa Riski (Devamı)****Döviz Kuru Riski (Devamı)**

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
30 Haziran 2026				
	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- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	-	-	-	-
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)	-	-	-	-

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	2,2	(2,2)	2,2	(2,2)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	2,2	(2,2)	2,2	(2,2)
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)	2,2	(2,2)	2,2	(2,2)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 29 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**29.4 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.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net finansal borç/sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Toplam Finansal Borç	167.835.878	223.709.042
Nakit Değerler ve Bankalar	19.085.804	4.371.769
Net Finansal Borç	148.750.074	219.337.273
Özkaynaklar	4.069.164.476	2.373.284.953
Net Finansal Borç / Özkaynaklar Oranı	0,04	0,09

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md.24/(b)	161.525.109	4.413.393
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.Md.24/(a)	5.373.169.206	3.468.153.015
C	İştirakler	III-48.1.Md.24/(b)	99.511	99.511
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1.Md.23/(f)	5.000	5.888
	Diğer Varlıklar		278.132.314	60.601.496
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)		5.812.931.140	3.533.273.303
E	Finansal Borçlar	III-48.1.Md.31	166.884.839	223.709.043
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1.Md.31	951.039	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1.Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1.Md.31/(f)	-	-
I	Öz Kaynaklar	III-48.1.Md.31	4.069.164.476	2.373.284.953
	Diğer Kaynaklar		1.575.930.786	936.279.307
	Toplam Kaynaklar		5.812.931.140	3.533.273.303

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısım	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)	19.029.456	2.953.867
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)	155.639.127	3.138.196

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Haziran 2026 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	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1.Md.22/(e)	K/D	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	92,43	98,16	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1.Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	2,78	0,13	≤%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	İşletmecisi 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)/i	4,12	9,43	≤%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	0,33	0,08	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1.Md.22/(l)	L/D	2,68	0,09	≤%10