GYO

YÖNETİM KURULU ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU

30 EYLÜL 2026



İçindekiler

1. **Genel Bilgiler** 04
2. **Organizasyon, Sermaye ve Ortaklık Yapısı** 08
3. **Gayrimenkul Portföyü ve İlgili Faaliyetler** 14
4. **Finansal Tablolar** 30
5. **Raporlama Dönemi İçerisinde ve Sonrasında Meydana Gelen Önemli Gelişmeler** 36
6. **Kar Dağıtımı Politikası ve Kar Dağıtım Kararı** 40
7. **Gayrimenkul Değerleme Raporları Listesi** 44
8. **Halka Arz Bilgileri** 51

Misyonumuz

Sürdürülebilir büyüme temelli yaşam ve ticaret alanları oluşturmak. Çevreye değer veren, ekonomik ve beşerî katma değer yaratan, insan odaklı gayrimenkul geliştirme hedefiyle birlikte yatırımcılarımız için değer maksimizasyonuna dayalı bir gayrimenkul portföy yönetimini esas alıyoruz.

Vizyonumuz

Türkiye'nin ve dünyanın bakış açısıyla farkını ortaya koyan ve entelektüel değer yaratan imza gayrimenkul markası olmaktır.

1

GENEL BİLGİLER

1.1
Şirketin ticaret unvanı

Şirketin ticaret unvanı "Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" 'dir.

1.2
Şirketin hukuki statüsü, tabi olduğu mevzuat, kurulduğu ülke ve adresi

Hukuki statüsü	: Anonim Şirket
Tabi olduğu mevzuat	: Türkiye Cumhuriyeti Kanunları
Kurulduğu ülke	: Türkiye Cumhuriyeti
Adresi	: Kızılırmak Mahallesi, 1443. Cadde No:25 B/210, Çankaya/Ankara

Telefon ve Faks Numaraları

Telefon	: 0 (312) 286 58 82
Faks	: 0 (312) 286 58 86
İnternet Adresi	: www.zgyo.com.tr
KEP (Kayıtlı Elektronik Posta) Adresi	: zgyo@hs01.kep.tr

1.3
Ana ürün/hizmet kategorilerini de içerecek şekilde şirketin mevcut faaliyetlerinin ve faaliyetlerine etki eden önemli faktörlerin tanımı ile faaliyet gösterilen sektörler/pazarlar hakkında bilgi

16.02.2017 tarihinde ZNE Yapı Proje Sanayi ve Ticaret A.Ş. ünvanı ile kurulmuş olan Şirket, gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm kapsamında Kurul'un 23.07.2024 tarih ve E-12233903-340.02-57343 sayılı iznini takiben, 13.08.2024 tarihinde gerçekleştirilerek 14.08.2024 tarihinde ticaret siciline tescil edilen Genel Kurul kararı ile Esas Sözleşme'sini değiştirerek Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi unvanı ile gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 840.000.000 TL (sekiz yüz kırk milyon Türk Lirası) kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 840.000.000 (sekiz yüz kırk milyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları için geçerlidir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş Türk Lirası)'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerde 168.242.225 TL (yüz altmış sekiz milyon iki yüz kırk iki bin iki yüz yirmi beş) adet paya ayrılmış ve tamamı muvazaadan ari olarak taahhüt edilip, 82.144.343 TL (seksen iki milyon yüz kırk dört bin üç yüz kırk üç Türk Lirası) nakden ödenmiş, 86.097.882 TL (seksen altı milyon doksan yedi bin sekiz yüz seksen iki Türk Lirası) kısmı bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır.

Şirketin ana faaliyet alanları SPK'nın gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlenmelerinde yazılı amaç ve konular ile iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Esas Sözleşme'nin "Şirket'in Amacı ve Faaliyet Konusu" başlıklı 5. Maddesi uyarınca "Şirket, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Sermaye Piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır."

Gayrimenkul sektörü ticari gayrimenkul, AVM ve perakende sektörü, turizm ve otel sektörü, konut sektörünü de içinde barındıran ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olup birçok alt sektör üzerinden doğrudan ve dolaylı etkileri bulunmaktadır. Gayrimenkul sektörünün Gayrisafi Yurtiçi Hasıla içindeki payı 2021, 2022 ve 2023 yıllarında sırasıyla %5,1, %4,9 ve %5,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. (GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024 1.Çeyrek Raporu)

Z GYO, gayrimenkul geliştirme alanında beş ana segmentte konumlanmış vizyoner yatırımları ile faaliyetlerini sürdürmektedir. Bu segmentler, sadece çeşitlilik sağlamakla kalmamakta, aynı zamanda şirketin sürdürülebilir değer üretme gücünü ve uzun vadeli büyüme potansiyelini ortaya koymaktadır.

- **Konaklama Tesisleri Projeleri:** Yüksek standartlarda oteller, resortlar ve kırsal turizm konseptli yatırımlar ile turizm gelirlerinden pay alan projeler
- **Sağlık ve Sağlık Turizmi Tesisleri Projeleri:** Türkiye'nin yükselen medikal turizm potansiyelini hedefleyen, yabancı sermaye ve turist talebine açık tesisler
- **Lojistik ve Küçük Sanayi Tesisleri Projeleri:** Stratejik lokasyonlarda, modern altyapı ile donatılmış lojistik üsleri ve sanayi alanları
- **Konut ve Ticari Ünite Projeleri:** Orta, orta-üst ve yüksek gelir gruplarına hitap eden, değer artış potansiyeli yüksek konut ve ticari gayrimenkuller
- **Eğitim Tesisi ve Öğrenci Yurdu Projeleri:** Yüksek gelir düzeyine sahip öğrenci portföyüne hitap eden, sürekli talep gören eğitim kampüsleri ve yurt projeleri.

İnşaat Sektörü

2024 yılını reel olarak %9,2 büyüme ile tamamlayan Türkiye inşaat sektörünün, 2025 ve sonrasındaki dönemde büyümeye devam etmesi beklenmektedir. KPMG İnşaat ve Gayrimenkul Sektörel Bakış 2025/2. Çeyrek raporunda benzer şekilde, 2024 yılında reel olarak %3,0 büyüme gösteren Türkiye altyapı sektörünün de 2030 yılına kadar olan projeksiyonlarda, inşaat sektörüne benzer olarak kendi büyüme trendini azalarak da olsa sürdüreceği tahmin edilmektedir.
2025 yılı ikinci çeyreğinde inşaat sektörü, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100) bazında bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,9 oranında büyüme göstermiştir. Bu oran, geçen yılın ikinci çeyreğindeki %4,8'lik büyümeden belirgin şekilde yüksek bir performansa işaret etmektedir.

Konut Sektörü

TÜİK Konut Satış İstatistikleri verilerine göre 2023 yılında artan maliyetler ve arz sıkıntısı nedeniyle yükselen konut fiyatları, 2022 yılında olduğu gibi, konut satış sayısının bir önceki yıla göre düşmesine sebep olmuştur. 2023 yılında, konut satışlarında Türkiye genelinde %17,5 İstanbul'da ise %23,5'lik bir düşüş yaşanmıştır. 2024 yılının ilk çeyreğinde Türkiye genelinde konut satışları 279,6 bin adet düzeyiyle düşüş trendini sürdürmüştür. Konut satışı sayısı konut fiyatlarındaki ani yükseliş, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, krediye erişim zorluğunun devam etmesi ve ipotekli konut satışlarındaki azalışla 2023 yılının aynı dönemine göre %1,3 gerileme kaydetmiştir. 2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul 48,8 bin adet ile Türkiye genelinde en çok konut satışı yapılan şehir olmuştur. 2024 ilk yarısına baktığımızda ise konut satışlarında Türkiye genelinde %3,7, İstanbul'da ise %3,6'lık bir düşüş gözlemlenmektedir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Sektörü

TCMB'nın yayınlamış olduğu Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi'nde (2023=100), Türkiye genelinde 2025 yılı üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre % 5,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak % 30 oranında artmış, reel olarak ise % 2,4 oranında azalmıştır. Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,2, 5,2 ve 3,0 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,3, 32,0 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir. (Kaynak: GYODER, Gösterge-MIPIM Sonrası Bir Değerlendirme: Türkiye'nin Dünya Gayrimenkul Piyasasındaki Yeri)

Sağlık Turizmi

2023 yılında toplam 1.538.643 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir yaklaşık 3.006.092 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.
2024 yılında toplam 1.506.442 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 3.022.957 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir.
2025 yılı üçüncü çeyreğinde 1.080.387 kişi sağlık hizmeti almak için ülkemize gelmiş ve buradan elde edilen gelir 2.185.974 bin ABD Doları tutarında gerçekleşmiştir. (TÜİK, Turizm İstatistikleri 2025 Yılı 3. Çeyrek Verileri)

Turizm ve Otel Piyasası

Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından açıklanan Sınır Giriş istatistiklerine göre, 2025 yılının Ocak-Eylül döneminde ülkemize gelen yabancı ziyaretçi sayısında, 2024 yılının aynı dönemine nazaran %0,7 oranında düşüş yaşandı. Yabancı ziyaretçi sayısı, 2025 yılının ilk 9 ayında 41,5 milyona geriledi. Ocak-Eylül 2025 döneminde yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçi sayısı ise geçen yılın aynı dönemine göre %15 oranında artışla 8,5 milyon sınırına yaklaştı. Yabancı ziyaretçi ve yurt dışında yaşayan vatandaş ziyaretçilerin toplamından oluşan ziyaretçi sayısı ise %1,6 artışla 49,9 milyona yükselmiş oldu.
Ocak-Eylül ayları toplamında İstanbul'a gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %0,97 oranında artarak 14,1 milyona yükselirken, Antalya'ya gelen ise %0,38 oranında düşüşle 13,2 milyon kişiye geriledi ve İzmir'e gelen yabancı ziyaretçi sayısı geçen yılın aynı dönemine göre %5,1 düşüşle 1.3 milyon kişiye geriledi. 2025'in ilk 9 aylık döneminde en çok ziyaretçi Rusya'dan geldi. Rusya'yı Almanya, İngiltere, İran ve Bulgaristan izledi. (TÜRSAB, Eylül 2025)
Tesis Sayıları İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. 2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %61 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılı üçüncü çeyreğine bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %87 ile Antalya, onu takiben %64 ile Muğla ve %59 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %44 ve %43 olmuştur. Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının üçüncü çeyrek verilerine göre 5,5 milyon giriş ile Rusya birinci, 5,2 giriş ile Almanya ikinci, 3,5 milyon giriş ile İngiltere üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya'dan gelen turist sayısı %1 artmış, Almanya'dan gelen turist sayısında %1,2 oranında bir artış yaşanmış, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,7 azalmıştır. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının üçüncü çeyreğine kıyasla %6,8 artış göstererek, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 100 Dolar olarak kaydedilmiştir. (TUİK, Turizm İstatistikleri 2025 III.Çeyrek)

Şirket'in 1(bir) adet bağlı ortaklığı bulunmakta olup bu bağlı ortaklığa ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır:

Ticaret Unvanı	Sicil Müdürlüğü/ Numarası	Kuruluş Tarihi	Adres
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi	Ankara/ 515104	28.08.2024	Kızılırmak Mah. 1443. Cad. No: 25b/210 Çankaya/Ankara
Faaliyet Konusu	**Sermaye**	**İştirak Payı ve Sahip Olunan Oy Hakkı**	**Yönetim Kurulu ve Temsil Şekli**
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 bulunmak.	250.000,00-TL	100,00-100,00	Merve EREN Tek imza Yetkilisi.

ORGANİZASYON, SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

2

2.1

Yönetim Kurulu ve Üst Yönetime İlişkin Bilgiler

Adı Soyadı	Görevi	Son 5 Yılda Üstlendiği Görevler	Görev Süresi
Ahmet Kerem Eren	Yön. Kur. Bşk.	Yönetim Kurulu Bşk.	3 Yıl
Merve Eren	Yön. Kur. Bşk. Vekili	Yönetim Kurulu Bşk.Vekili	3 Yıl
Fatma Eren	Yön. Kur. Üyesi	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Hakan Baştürk	Yön. Kur. Üyesi / Bğmsz.	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl
Feride Bahar Işın	Yön. Kur. Üyesi / Bğmsz.	Yönetim Kurulu Üyesi	3 Yıl

Şirket'in yönetimi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, TTK ve Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Yönetim Kurulu'na aittir. Şirket'in Genel Müdür görevini aynı zamanda Yönetim Kurulu Başkanı olan Ahmet Kerem Eren yürütmektedir.

Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği hükümleri uyarınca, Şirketimizin kurumsal yönetim ilkelerine uyumunun sağlanması amacıyla, 30.09.2026 tarihli ve 2026/13 sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile Denetim Komitesi, Kurumsal Yönetim Komitesi ve Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmuş, komite üyeleri belirlenmiş ve çalışma esasları kabul edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 4.5.11 numaralı Kurumsal Yönetim İlkesi kapsamında, Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesinin görev ve sorumluluklarının Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmesine karar verilmiştir.

Komitelerin görev ve çalışma esasları, ilgili mevzuat ve kurumsal yönetim ilkeleri doğrultusunda belirlenmiş ve Yönetim Kurulu kararıyla kabul edilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri Ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Fayda ve Haklar

Şirketimiz Genel Kurulunca görevlendirilmiş bulunan Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirketle kendisi veya üçüncü şahıslar adına yaptığı ve rekabet yasağının kapsamına giren işlemler bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyeleri'nin şahısları adına pay sahipliği bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket ile herhangi bir ticari ilişkisi bulunmamaktadır. Şirket'in faaliyetlerini ilgilendiren konularla ilişkili olarak herhangi bir Yönetim Kurulu Üyesi hakkında açılmış ya da devam etmekte olan bir dava yoktur.

Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması sınırlandırılmamış olup, Türk Ticaret Kanunu'nun rekabet yasağına ilişkin hükümlerine uyulmaktadır. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiği görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabiliyor olması gözetilmektedir.

Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu toplantıları etkin ve verimli bir şekilde planlanır ve gerçekleştirilir. Yönetim Kurulunda her üyenin 1 oy hakkı bulunur. Yönetim Kurulu düzenli olarak ve önceden planlandığı şekilde en az ayda 1 defa, gerekli görülen hallerde bu süreye bağlı olmadan ve gecikmeksizin toplanır. Yönetim Kurulu üyesi prensip olarak her toplantıya katılır. Yönetim Kurulu Başkanı, Genel Müdür ile görüşerek Yönetim Kurulu toplantılarının gündemini belirler.

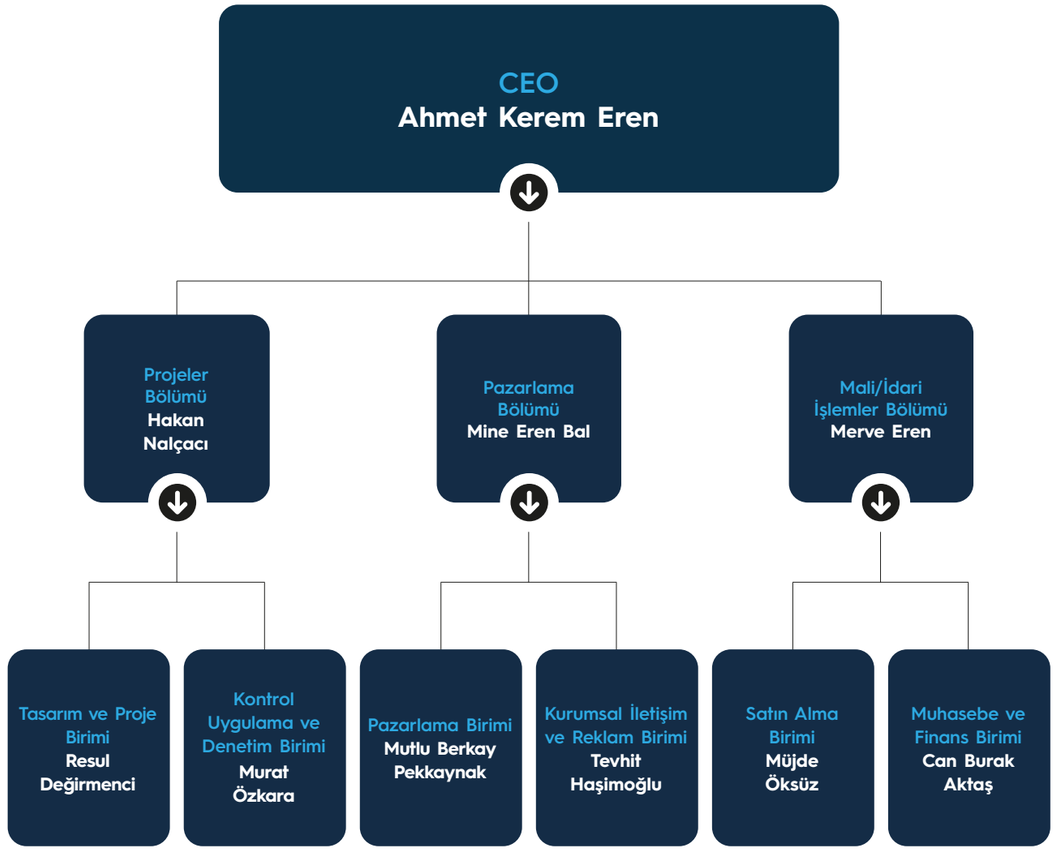
2.2
Şirket Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Ortağın Unvanı	Pay Grubu	Halka Arzdan Önce		Halka Arzdan Sonra	
		TL	%	TL	%
Ahmet Kerem EREN	A	935.539,00	0,56%	935.539,00	0,44%
	B	156.461.636,00	93,00%	114.211.636,00	54,26%
Fatma EREN	A	64.461,00	0,04%	64.461,00	0,03%
	B	10.780.589,00	6,41%	10.780.589,00	5,12%
Halka Açık Kısım				84.500.000,00	40,14%
Toplam Çıkarılmış Sermaye		**168.242.225,00**	**100**	**210.492.225,00**	**100**

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, 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 çıkartılması nedeniyle artırılan 42.250.000 TL nominal sermaye tutarını temsil eden payları, 7 - 8 - 9 Ocak 2026 tarihlerinde 9,77 TL fiyatla halka arz edilmiş olup, Şirket payları, "ZGYO" kodu ve sürekli işlem yöntemiyle 16 Ocak 2026 tarihinden itibaren Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

Şirket Organizasyon Yapısı

Şirket, III – 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 19. Maddesine uygun olarak "bünyesinde faaliyetlerin etkin bir şekilde yürütülmesini sağlayacak sayıda nitelikli personelin istihdam edilmesi ve sermaye piyasası mevzuatında belirtilen görevleri yerine getirecek ihtisas personelini" hükmüne uygun personel istihdamı gerçekleştirmektedir.
Yönetim Kurulu üyeleri yönetim üzerinde söz sahibidir. Şirket yönetiminde söz sahibi olan kişi ise Genel Müdür'dür. Şirket'in Yönetim Kurulu Başkanı olan Ahmet Kerem Eren, Yönetim Kurulu tarafından Genel Müdür olarak görevlendirilmiştir.



Bağımsızlık Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ Eki madde 4.3.6 kapsamında

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a. Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını;

b. Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

c. Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç. Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d. 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,

e. Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f. Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g. Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,

ğ. Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda Borsa İstanbul'da işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,

h. Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

Hakan Baştürk
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Feride Bahar Işın
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ VE İLGİLİ FAALİYETLER

3

3.1 Z Lagun Villa Projesi

Lokasyon
GÖLBAŞI/ANKARA
Arsa Alanı
22,058 M²
İnşaat Alanı
15.380 M²
Proje Türü
VİLLA SİTESİ/DİPLOMATİK SİTE
Hedef Kitle
YÜKSEK GELİR GRUBU, DİPLOMATLAR, EXPATLAR
Kapasite
32 VİLLA, TİCARİ ÜNİTE VE SOSYAL TESİSLERİ
Sabit Kıymet Sınıfı
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL
Mülkiyet Durumu
ARSA SAHİBİ YATIRIMCI
Finansal Değer
1.983.345.685 TL
Durumu
İNŞAAT AŞAMASINDA



Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1-3-5 parselde yer alan 32 adet bağımsız bölümden oluşan Lagun Villa Projesi, Şirket'in geliştirdiği üst segment konut projesi olup, gerek lokasyon özellikleri gerekse hedeflenen kullanıcı kitlesi itibarıyla Ankara'nın diplomatik konut segmentinde konumlanan prestijli projesi olma hedefindedir. Projenin temelleri Ağustos 2020'de gerçekleştirilen arsa edinimi ile atılmış; mimari proje, şehircilik, imar planı ve ruhsatlandırma süreçlerinin tamamlanmasını müteakip Temmuz 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmış ve aynı yılın sonunda inşaat faaliyetlerine başlanmıştır. Mevcut durumda projeye ilişkin kat irtifakları tesis edilmiş olup, projenin 2026 yıl sonuna kadar yaşamaya hazır hale getirilmesi planlanmaktadır.





Lokasyon

Z Lagun Villa; Ankara-Konya yolu 15. kilometrede, Gölbaşı – Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmakta olup, Ankara'nın kamu, diplomatik ve teknoloji odaklı bölgelerine yüksek erişilebilirlik sağlayan stratejik bir konuma sahiptir.

Proje alanı;

- Ankara şehir merkezine 15 km,
- Panora Alışveriş Merkezi'ne 10 km,
- TED Ankara Koleji'ne 7 km,
- Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacı Bayram Üniversitesi kampüslerine 2 km,
- ASELSAN ana yerleşkesine 4 km,
- Büyükelçiliklerin yoğun olarak bulunduğu Oran semtine 7 dakika mesafededir.

Projenin, çok sayıda büyükelçilik çalışanı, uluslararası kuruluşlar ve teknoloji firmaları barındıran bir ekosisteme komşu olması, yüksek kira getirisi potansiyelini ve yabancı misyon talebini güçlendirmektedir. Mogan Gölü manzarasına hâkim konum, düşük yoğunluklu yerleşim dokusu ve 250 dönümlük meyve bahçeleriyle çevrili peyzaj karakteri, bölgenin değer artışı potansiyelini destekleyen unsurlar olarak değerlendirilmektedir.

Özellikleri

Z Lagun Villa; Ankara-Konya yolu 15. kilometrede, Gölbaşı – Bahçelievler Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmakta olup, Ankara'nın kamu, diplomatik ve teknoloji odaklı bölgelerine yüksek erişilebilirlik sağlayan stratejik bir konuma sahiptir.

Proje alanı;

- Proje, 127974 ada 1, 3 ve 5 numaralı parseller üzerinde toplam 22.058 m² arsa üzerinde inşa edilmektedir.
- Bağımsız Bölümler: Proje, büyüklükleri 416 m² ile 488 m² arasında değişen toplam 32 adet villa ünitesinden oluşmaktadır.
- Yeşil Alanlar: Aynı ada üzerinde bulunan 2 ve 4 numaralı parseller yaklaşık 24 dönüm büyüklüğünde yeşil alan olarak planlanmıştır.
- Proje alanı, 250 dönümlük meyve bahçelerinin yanı başında, Mogan Gölü manzarasına hâkimdir.

Proje sürdürülebilir kira geliri ve yüksek sermaye kazancı potansiyeli ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak şirket portföyünde yer almaktadır.

Z Lagun Diplomatik Site Projesi, Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde sınıflandırılmakta olup, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Projenin finansal değerine ilişkin son değerleme, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-71 sayılı rapor ile yapılmış; raporda projenin 31.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 1.983.345.685 TL olarak takdir edilmiştir.

3.2 Karakusunlar Arsası

Lokasyon
ÇUKURAMBAR/ANKARA
Arsa Alanı
5,046 M²
Mevcut İnşaat Alanı
KESİNLEŞMEMİŞTİR
ProjeTürü
KARMA
Hedef Kitle
YÜKSEK GELİR GRUBU
Kapasite
KESİNLEŞMEMİŞTİR.
Sabit Kıymet Sınıfı
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL
Mülkiyet Durumu
ARSA ORTAĞI/KAT KARŞILIĞI
Finansal Değer
86.462.623 TL
Durumu
GELİŞTİRME AŞAMASINDA



Tarihçe

Şirket, Ankara İli Çankaya İlçesi Karakusunlar Mahallesi'nde yer alan 29097 ada 1 parseldeki 5.046 m² büyüklüğündeki taşınmazın %9 oranındaki payını Ocak 2024 döneminde satın alarak söz konusu parselde paydaş hâle gelmiştir. Takiben, Mart 2024 tarihinde diğer paydaşlarla birlikte arsa payı karşılığı kat karşılığı inşaat sözleşmesi imzalanmıştır. Proje kapsamında hazırlanmış mimari ve avan projeler, Çankaya Belediyesi nezdinde değerlendirme aşamasındadır. Belediyenin onay süreçlerinin tamamlanmasını müteakip yapı ruhsatı alınarak karma projenin inşaat faaliyetlerine başlanması planlanmaktadır.

İleride gerçekleştirilmesi planlanan proje, Şirket'in karma kullanımlı gayrimenkul geliştirme ve yüksek gelir grubuna yönelik yatırım projeleri kapsayan stratejisinin önemli bir bileşenidir.





Lokasyon

Arsa alanı, Ankara'nın Çukurambar bölgesinde, Karakusunlar Mahallesi sınırları içinde yer almakta olup:

- JW Marriott Hotel Ankara ve Eti Maden Genel Müdürlüğü'nün tam karşısında,
- Metro istasyonunun bitişiğinde,
- Bakanlıkların, kamu kurumlarının, merkezi iş alanlarının, alışveriş merkezlerinin ve ana ulaşım akslarının merkezinde bulunmaktadır.

Taşınmazın Kentsel Servis Alanı fonksiyonu, ticari, ofis, konut, rezidans ve karma işlevli projelerin geliştirilmesine olanak sağlamaktadır. Çukurambar bölgesi; Ankara'nın son yıllarda en hızlı değer kazanan, üst segment konut – ofis – otel projelerinin kümelendiği, diplomatik temsilciliklere yakınlığı ve yüksek prestij algısıyla öne çıkan bir lokasyondur.

Bu doğrultuda ileride gerçekleştirilmesi planlanan proje, yüksek kira potansiyeli, güçlü ticari talep dinamikleri ve sermaye değer artışı beklentisi açısından stratejik konuma sahiptir.

Özellikleri

29097 ada 1 parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan proje:

- 5.046 m² büyüklüğündeki kentsel servis alanı vasfındaki arsa üzerinde,
- Kesinleşme aşamasında olmakla birlikte yaklaşık 26.000 m² inşaat alanına sahip,
- Konut, ofis, ticaret ve sosyal alan bileşenlerini içeren karma kullanım fonksiyonuna sahiptir.

Arsanın ruhsatlandırma sürecinin tamamlanmasının ardından, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı uyarınca Şirket portföyüne YAG olarak dahil edilmesi planlanmaktadır. Bu kapsamda arsa, Şirket'in uzun vadeli kira geliri üretebilen ve sermaye kazancı sağlayabilen yatırım portföyü stratejisi ile tam uyumludur.

Hedef Kitle

Yüksek gelir müşteri kitlesine hizmet sunmayı hedefleyen bir gayrimenkul geliştirme projesine dayanaktır.

Finansal Değer

Karakusunlar Arsası, Şirket portföyünde yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde sınıflandırılmakta olup, TMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmektedir. Arsanın finansal değerine ilişkin son değerleme, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2025-PD-72 sayılı rapor ile yapılmış; raporda arsanın Şirket payına düşen 31.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 86.462.623 TL olarak takdir edilmiştir.





3.3 Lagun Country Club (1. Etap) / Lagun Country Club (2. Etap)

Lokasyon
KIZILCAHAMAM/ANKARA
Arsa Alanı
1.427.300 M²
Mevcut İnşaat Alanı
4,700 M² (1. Etap)
ProjeTürü
KIRSAL TURİZM TESİSİ, DOĞA SAĞLIK OTELİ/BUTİK OTEL
Hedef Kitle
ORTA-ÜST VE YÜKSEK GELİR GRUBU
Kapasite
390 YATAK
Sabit Kıymet Sınıfı
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL
Mülkiyet Durumu
49 YILLIK ÜST KULLANIM HAKKI
Finansal Değer
2.866.385.510 TL
Durumu
İNŞAAT AŞAMASINDA



Şirket'in portföyünde yer alan Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı yatırımı;

- T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile imzalanmış 25.09.2020 tarihli sözleşme ve anılan sözleşmeye ek yapılan 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli sözleşmeler kapsamında,
- Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık alanının 49 yıllığına kullanımına,
- Bu kullanım dahilinde belirlenmiş yapı ve tesislerin yapımı (250 yatak kapasiteli otel ve 35 ünite 140 yatak kapasiteli kır evi olmak üzere toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesisi) ile işletilmesine ilişkin olarak kurulmuş olan bir yatırımdır.

Şirket'in lehine (yer teslimi yapıldığı tarihten başlamak üzere) 31.12.2069 tarihine kadar yapı geliştirme ve işletme (söz konusu işletme hakkı 13.01.2025 tarihli sözleşme ile, Şirket'in %100 oranında bağlı ortaklığı olan Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş.'ye devredilmiştir) hakları sağlayan söz konusu sözleşme, 10.11.2025 tarihinde tapu sicilinin beyanlar hanesine kaydedilerek tapuda aleniyet sağlanmıştır.

35,77 hektarlık (357.700 m²) arazi üzerinde geliştirilmekte olan doğa ve sağlık turizmi tesisi yatırımına ilişkin imar planlama süreci kesinleşerek tamamlanmıştır.

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün Şirketimize 08.06.2026 tarihinde ulaşan yazısı ile; Bakanlık Makamının Oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının askı süreçlerini itirazsız tamamladığı ve kesinleştiği Şirketimize bildirilmiştir. Yazıda, plan kapsamında uygulamaya yönelik işlemlere başlanabileceği ayrıca belirtilmiştir. Kesinleşen planlar ile birlikte proje alanında konaklama tesisleri, sağlık turizmi, wellness ve destekleyici turizm kullanımlarının geliştirilmesine yönelik yatırım süreçlerinin yürütülebilmesinin önü açılmıştır.

Şirketimizin büyüme stratejisinin önemli kilometre taşlarından biri olan bu gelişme ile birlikte, geliştirme aşamasında bulunan Lagun Country Club 2. Etap yatırım programının aktif yatırım ve uygulama aşamasına geçişine yönelik kritik bir süreç tamamlanmış olup, Şirketimizin uzun vadeli büyüme vizyonu kapsamında yer alan önemli yatırım fazlarından biri için yeni bir gelişim evresine geçilmiştir.

1. ve 2. Etap Tanıtım



Tarihçe

- Kasım 2021'de Z GYO ile T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü arasında imzalanan sözleşme kapsamında proje alanının işletme hakkı kullanımı, 49 yıllığına Z GYO uhdesine geçmiştir.
- Kasım 2023'te alanın plan sınırlarında yapılan revizyon ile hem mülkiyet ve kullanım haklarının kapsamı güncellenmiş hem de koruma-kullanma dengesi gözetilerek yatırım ve turizm faaliyetlerinin etkin planlanmasına imkân sağlamıştır.
- Haziran 2023'te alandaki başlangıç projesi olan Lagun Country Club'ın ruhsatları alınmış ve inşaat çalışmaları başlamıştır. Takiben yıl sonunda Turizm Yatırım ve Yatırım teşvik belgeleri alınmıştır. 2024 yılı içerisinde revize edilen sınırlar dikkate alınarak Uzun Devreli Gelişme Planı Revizyonu hazırlanmış ve onaylanmıştır.
- Ocak 2025'te revize edilen alanlar ve güncellenmiş gelişme planı hükümlerine uygun şekilde Doğa Koruma Milli Parklar ile Z GYO arasında yeni bir sözleşme imzalanmıştır. Bu sözleşme ile Z GYO'nun yatırım, işletme ve koruma sorumlulukları yeniden tanımlanmış; alanın turizm merkezi haline getirilmesi ve sürdürülebilir işletme modeli yasal güvence altına alınmıştır.

Lokasyon

- Ankara Kızılcahamam Akyarma mevkiinde, Berçinyayalar Mahallesi 108 ada 1 parselde, Ankara-Bolu sınırında, E-5 Karayolu üzerinde turizm açısından stratejik bir konumda yer almaktadır.
- Yaklaşık 13 milyon m²'lik orman dokusu içerisinde 1,42 milyon m² büyüklüğündeki proje arazisi, göleti ve yoğun ağaç varlığıyla benzersiz bir ekosistem avantajına sahiptir.
- Ankara şehir merkezine 100 km, Bolu Şehir merkezine 114, İstanbul Şehir merkezine 345 ve Esenboğa havaalanına 100 km mesafede bulunan alan ulaşım kolaylığına sahip bir lokasyondadır.

Özellikleri

- 142,7 hektarlık işletme hakkı bulunan arazinin; 35,6 hektarlık kısmı, Uzun Devreli Gelişme Planı kapsamında Konaklama, Turizm ve Günübirlik Tesis Alanı olarak onaylanmıştır.
- UDGP çerçevesinde toplam 390 yatak kapasitesi planlanmıştır: (250 yataklı beş yıldızlı otel ve 35 kır evi 140 yatak)



Hedef Kitle

- Orta-üst ve yüksek gelir seviyesine sahip yerli ve yabancı misafirleri hedeflenmektedir.
- Yerli ziyaretçilere yönelik olarak hafta sonu (weekender), doğa, spor ve sağlık turizmi deneyimleri öne çıkarılırken;
- Yabancı misafirler için özellikle Türk Cumhuriyetleri ve Rusya coğrafyasındaki güçlü sağlık oteli (sanatoryum) kültürü hedeflenmektedir.
- Bu coğrafyada yaklaşık 30 milyar USD büyüklüğünde olduğu öngörülen sağlık turizmi pazarından önemli bir pay alınması planlanmaktadır.

Finansal Değer

Lagun Country Club 1. ve 2. Etap projenin finansal değerine ilişkin son değerleme, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 2026-PD-100 sayılı rapor ile yapılmış; raporda projenin 30.06.2026 tarihi itibarıyla ekspertiz değeri 2.866.385.510 TL olarak takdir edilmiştir.

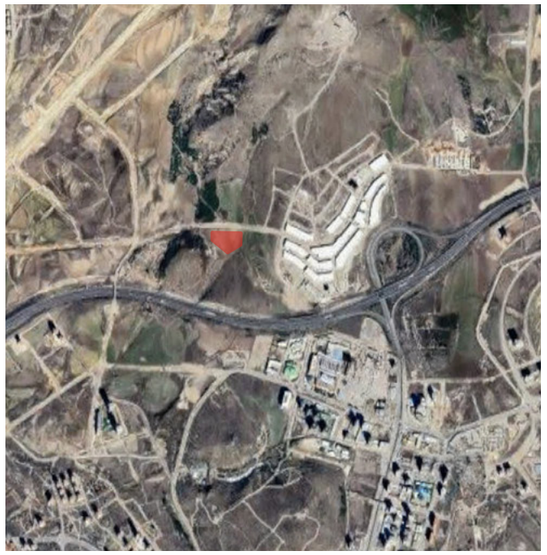




Lagun Country Club

3.4 Ovacık Arsası

Lokasyon
OVACIK/ANKARA
Arsa Alanı
19,167 M²
Mevcut İnşaat Alanı
KESİNLEŞMEMİŞTİR
Proje Türü
TİCARİ
Hedef Kitle
ORTA GELİR GRUBU
Kapasite
KESİNLEŞMEMİŞTİR
Sabit Kıymet Sınıfı
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL
Durumu
ARSA ORTAĞI + KAT KARŞILIĞI ANLAŞMA
Finansal Değer
143.238.297 TL
Durumu
GELİŞTİRME AŞAMASINDA



Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel sayılı 19164,00 m2 büyüklüğündeki taşınmazın 4791,00/1916400 (1/4) hissesi (4791,00 m2si) Z GYO'ya aittir. Taşınmaz tapu kayıtlarında "Arsa" vasıflı olarak görünmektedir. Taşınmaz imar planında "Sanayi ve Ticaret Alanı" kullanımında yer almaktadır.

Tarihçe

Taşınmaz, Ekim 2024'te firmanın yatırım amaçlı gayrimenkul portföyüne eklenmiştir.

Lokasyon

Ankara ili Keçiören ilçesi Ovacık Mahallesi 90093 ada 1 parselde, Ankara çevre yolu üzerinde Alüminyumcular Sanayi sitesi yanında ve Forum Ovacık AVM karşısında bulunan parselin diğer cepheleri orman vasıflı yaklaşık 500 dönüm büyüklüğünde arazidir. Şehir merkezine ve Esenboğa havaalanına 20 km mesafede olan arsa ana ulaşım arterleri üzerindedir.

Özellikleri

Taşınmaz; 19167 m2 alana ve 2 emsal yoğunluğa sahip sanayi ve ticaret parselidir. Taşınmazın yüzde 25 hissesi Şirket adına kayıtlıdır.

Hedef Kitle

Taşınmaz, orta gelir müşteri kitlesine hizmet sunmayı hedefleyen bir gayrimenkul geliştirme projesine dayanaktır.

Finansal Değer

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme şirketinin 2025-PD-74 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna istinaden arsanın Şirket payına düşen 31.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 143.238.297 TL'dir.

3.5 Çukurambar Eğitim Kampüsü Projesi

Lokasyon
ÇUKURAMBAR/ANKARA
Arsa Alanı
3500 M²
Mevcut İnşaat Alanı
12790 M²
PROJE Türü
ÖZEL EĞİTİM TESİSİ
Hedef Kitle
TÜZEL KİŞİLİKLER
Kapasite
72 DERSLİKLİ 1200 ÖĞRENCİ KAPASİTELİ OKUL
Sabit Kıymet Sınıfı
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL
Mülkiyet Durumu
HİSSEDAR (%50)
Finansal Değer
609.501.532 TL
Durumu
AKTİF



Tarihçe

Şirket'in ½ oranında pay sahibi olduğu taşınmazın 2017'de inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat faaliyetleri başlamıştır. Aralık 2017'de Bilfen Eğitim kurumları ile kira sözleşmesi akdedilmiştir. Aralık 2018 de inşaat tamamlanmış, Mart 2019'da ise Bilfen Eğitim kurumlarına teslim edilmiştir. İlgili tarihten itibaren firma eğitim faaliyetlerini taşınmazda sürdürmektedir.

Lokasyon

Taşınmaz Ankara ili Çankaya ilçesi Karakusunlar Mahallesi Çukurambar semtinde 27506 ada 1 parselde konumludur. Başkentin en merkezi ve prestijli bölgelerinden birinde yer alan proje; kamu kurumları, bakanlıklar, alışveriş merkezleri, hastaneler ve ana ulaşım akslarının merkezinde bulunmasıyla stratejik bir konuma sahiptir.







Özellikleri

12.790 metrekare kapalı ve 2500 metrekare açık alana sahip tesis; 3500 metrekare arsa üzerine konumlu ve 72 derslik kapasitesine sahiptir. Eğitim tesisinde; konferans salonları, spor salonları buz pateni pisti atölyeler ve oyun alanları gibi çok sayıda donatı bulunmaktadır.

Hedef Kitle

Taşınmazın hedef kitlesini; yüksek gelir düzeyine sahip öğrenci portföyü bulunan seçkin ulusal özel okullar, kiralık binalarda faaliyetlerini sürdüren ve modern kampüs arayışında olan özel üniversiteler, yenilikçi girişimlerin kümelendiği teknokentler, çeşitli kamu kurumları ile öğrenci barınma ihtiyacına yönelik yurt işletmeleri oluşturmaktadır.

Finansal Değer

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme şirketinin 2025-PD-73 sayılı gayrimenkul değerleme raporuna istinaden taşınmazın Şirket payına düşen değeri 31.12.2025 tarihli değerleme raporuna göre "proje mevcut durum" ekspertiz değeri 609.501.532 TL'dir.





3.6 ASO 2. ve 3. OSB Otel Yatırım Projesi

Lokasyon
ASO 2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ/ANKARA
Arsa Alanı
6.895 M²
İnşaat Alanı
8.947,24 M²
Proje Türü
OTEL
Hedef Kitle
KURUMSAL OSB ZİYARETÇİLERİ
Kapasite
112 ODA
Sabit Kıymet Sınıfı
YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL
Mülkiyet Durumu
ARSA SAHİBİ YATIRIMCI
Finansal Değer
938.000.000 TL
Durumu
İNŞAAT AŞAMASINDA



Tarihçe

Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi tarafından gerçekleştirilen "ASO 2. ve 3. OSB'de 100510 Ada'da kayıtlı Hizmet Destek Alanındaki (Ticaret) Otel Yapısının Açık Artırma Usulü ile Satış İhalesi" kapsamında Şirketimiz tarafından verilen en yüksek teklifle, ihale komisyonunun değerlendirmesi sonucunda kesinleşmiştir.

Bu kapsamda, söz konusu taşınmazın Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin olarak Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi ile sözleşme imzalanmıştır.

Söz konusu yatırım, Şirketimizin ticari gayrimenkul portföyünü büyütme, gelir çeşitliliğini artırma ve organize sanayi bölgelerinde "sanayi otelleri" konseptini geliştirme stratejisinin ilk ve öncü yatırımı niteliğindedir. Şirketimiz, bu alandaki yatırım fırsatlarını değerlendirmeye ve sanayi otelleri konseptini farklı bölgelerde geliştirmeye devam etmeyi hedeflemektedir.

Şirketimiz tarafından yapılacak değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu otel yatırımının uluslararası ölçekte faaliyet gösteren güçlü otel markaları ve/veya profesyonel işletmeciler ile gerçekleştirilebilecek iş birlikleri kapsamında geliştirilmesi; bölgedeki sanayiciler, çalışanlar, tedarikçiler, müşteriler ve iş ortaklarının konaklama, toplantı, yeme-içme ve tamamlayıcı hizmet ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde faaliyete geçirilmesi hedeflenmektedir.

Projenin 2027 yılı içerisinde tamamlanarak işletmeye açılması planlanmaktadır.





Lokasyon

ASO Otel Projesi, Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi'nde, ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi içerisinde, 100510 ada 7 parselde konumlanmaktadır. Başkent OSB, Anadolu OSB ve Sincan OSB'ye yakın konumdaki proje, Temelli-Sincan sanayi aksında yer almakta; ana ulaşım arterlerine ve şehirlerarası karayolu bağlantılarına erişim sunmaktadır. Çankaya Üniversitesi, bölgedeki eğitim kurumları, ticaret merkezleri ve Ankara-Eskişehir Yolu üzerindeki Elya Center Alışveriş Merkezi'ne ulaşım imkânına sahiptir.

Bölgedeki ticari faaliyetlerin oluşturduğu konaklama talebinin, projeye uzun vadeli işletme geliri potansiyeli sağladığı değerlendirilmektedir. Uluslararası otel markasıyla geliştirilecek tesisin, bölgenin nitelikli konaklama altyapısına ve Şirket'in gelir çeşitliliğine katkı sağlaması hedeflenmektedir.

Özellikleri

Z GYO'nun konaklama sektöründeki ilk yatırımı olan ASO Otel Projesi, ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi'nde bulunan, betonarme karkas imalatları tamamlanmış natamam otel yapısının geliştirilerek tamamlanmasını kapsamaktadır. Projenin, sanayi bölgesinin konaklama, toplantı, yiyecek-içecek ve tamamlayıcı hizmet ihtiyaçlarına yönelik, modern ve işlevsel bir sanayi oteli olarak hayata geçirilmesi planlanmaktadır.

Proje alanı, Ankara İli, Sincan İlçesi, 100510 ada 7 parselde yer alan, 8.947,24 m² büyüklüğündeki Otel ve Ticari Alan niteliğindeki taşınmazı kapsamaktadır. Proje, kurumsal amaçlı konaklama oteli olarak planlanmakta olup toplam 112 oda, 224 yatak kapasitesine sahiptir.

ASO Otel Projesi, Şirket'in gayrimenkul portföyünü çeşitlendirme ve sürdürülebilir gelir üretme kapasitesini geliştirme stratejisi kapsamında değerlendirilmektedir. Sanayi bölgesinin mevcut ve gelecekteki ihtiyaçlarına yönelik planlanan yatırımın, düzenli işletme geliri oluşturma potansiyelinin yanı sıra gayrimenkulün uzun vadeli değerine de katkı sağlaması hedeflenmektedir.

Söz konusu yatırım, Şirketimizin ticari gayrimenkul portföyünü büyütme, gelir çeşitliliğini artırma ve organize sanayi bölgelerinde "sanayi otelleri" konseptini geliştirme stratejisinin ilk ve öncü yatırımı niteliğindedir. Şirketimiz, bu alandaki yatırım fırsatlarını değerlendirmeye ve sanayi otelleri konseptini farklı bölgelerde geliştirmeye devam etmeyi hedeflemektedir.

Şirketimiz tarafından yapılacak değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu otel yatırımının uluslararası ölçekte faaliyet gösteren güçlü otel markaları ve/veya profesyonel işletmeciler ile gerçekleştirilebilecek iş birlikleri kapsamında geliştirilmesi; bölgedeki sanayiciler, çalışanlar, tedarikçiler, müşteriler ve iş ortaklarının konaklama, toplantı, yeme-içme ve tamamlayıcı hizmet ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde faaliyete geçirilmesi hedeflenmektedir.

Hedef Kitle

Projenin hedef kitlesini kurumsal OSB ziyaretçileri oluşturmaktadır.

Finansal Değer

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme şirketinin 2026-PD-30 sayılı, 30.06.2026 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre taşınmazın Şirket payına düşen "proje mevcut durum" pazar değeri KDV hariç 938.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

FİNANSAL TABLOLAR

4

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

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

	Dipnot No	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
			Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		**Solo**	**Solo**
Dönem		**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**336.755.881**	**65.323.048**
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	6.228.130	4.615.261
Finansal Yatırımlar	4	82.291.376	43.944
Ticari Alacaklar		12.669.879	8.505.230
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	12.669.879	8.505.230
Diğer Alacaklar		2.761.677	1.078.944
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	11	15.000	6.216
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	2.746.677	1.072.728
Stoklar	7	24.166.987	24.166.987
Peşin Ödenmiş Giderler		187.157.679	6.919.607
- İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	184.296.096	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	8	2.861.583	6.919.607
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	3.193.578	-
Diğer Dönen Varlıklar	10	18.286.575	19.993.075
Duran Varlıklar		**6.668.353.774**	**3.664.741.537**
Finansal Yatırımlar	4	105.053	105.053
Ticari Alacaklar		40.502.205	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	40.502.205	-
Diğer Alacaklar		21.476	21.476
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	21.476	21.476
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	6.626.933.647	3.661.317.319
Maddi Duran Varlıklar	13	582.009	3.285.271
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	209.384	12.418
TOPLAM VARLIKLAR		**7.005.109.655**	**3.730.064.585**

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot No	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş
			Yeniden Düzenlenmiş
Finansal Tablo Türü		**Solo**	**Solo**
Dönem		**30 Eylül 2026**	**31 Aralık 2025**
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**389.816.575**	**173.353.982**
Kısa Vadeli Borçlanmalar		10.506.664	12.464.418
- Banka Kredileri	15	10.026.301	12.464.418
- Diğer Finansal Yükümlülükler	15	480.363	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	15	71.665.177	102.038.899
Ticari Borçlar		151.795.219	20.836.599
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	11	-	15.185.842
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	151.795.219	5.650.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	280.220	357.523
Ertelenmiş Gelirler		155.392.163	37.258.544
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11	26.536.067	26.536.067
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	128.856.096	10.722.477
Kısa Vadeli Karşılıklar		29.011	248.738
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19	29.011	248.738
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	148.121	149.261
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**1.845.199.966**	**1.051.241.766**
Uzun Vadeli Borçlanmalar		77.832.180	121.665.557
- Banka Kredileri	15	77.832.180	121.665.557
Uzun Vadeli Karşılıklar		353.317	232.653
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	353.317	232.653
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	28	1.767.014.469	929.343.556
Özkaynaklar	20	**4.770.093.114**	**2.505.468.837**
Ödenmiş Sermaye		210.492.225	168.242.225
Sermaye Düzeltme Farkları		247.842.525	239.993.437
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		424.227.271	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(44.525)	(29.672)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)		(44.525)	(29.672)
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		29.176	29.176
Geçmiş Yıllar Karları		2.097.233.671	2.542.080.863
Net Dönem Karı		1.790.312.771	(444.847.192)
TOPLAM KAYNAKLAR		7.005.109.655	3.730.064.585

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK- 30 EYLÜL 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot No	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmemiş
Finansal Tablo Türü		**Solo**	**Solo**	**Solo**	**Solo**
Dönem		**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Nisan- 30 Eylül 2026**	**1 Ocak - 30 Eylül 2026**	**1 Temmuz- 30 Eylül 2026**
Hasılat	21	11.328.930	4.120.659	10.645.211	4.055.385
Satışların Maliyeti	21	(434.589)	(221.616)	-	-
BRÜT KAR/ZARAR		**10.894.341**	**3.899.043**	**10.645.211**	**4.055.385**
Genel Yönetim Giderleri	22	(17.624.725)	(4.568.376)	(12.466.950)	(6.053.027)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	2.669.416.866	737.310.774	229.213.511	252.267
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	(14.746.578)	1.864.016	(941.061.342)	(11.430.134)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		**2.647.939.904**	**738.505.457**	**(713.669.570)**	**(13.175.509)**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	33.300.584	3.284.192	8.982.625	4.853.299
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	25	(536.889)	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		**2.680.703.599**	**741.789.649**	**(704.686.945)**	**(8.322.210)**
Finansman Gelirleri	26	18.641.879	609.947	13.001.444	4.619.157
Finansman Giderleri	26	(59.261.829)	(16.924.830)	(53.481.660)	(26.235.049)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	27	169.691.750	38.438.186	26.285.717	3.982.113
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		**2.809.775.399**	**763.912.952**	**(718.881.444)**	**(25.955.989)**
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri	28	**(1.019.462.628)**	**(289.559.801)**	**293.274.794**	**237.527.890**
Dönem Vergi Gideri / Geliri		-	117.974	(2.006.904)	(2.006.904)
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		(1.019.462.628)	(289.677.775)	295.281.698	239.534.794
DÖNEM KARI (ZARARI)		**1.790.312.771**	**474.353.151**	**(425.606.650)**	**211.571.901**
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		**1.790.312.771**	**474.353.151**	**(425.606.650)**	**211.571.901**
Ana Ortaklık Payları		1.790.312.771	474.353.151	(425.606.650)	211.571.901
Pay başına kazanç / (kayıp)		**8,61**	**2,25**	**(2,53)**	**1,26**
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç		8,61	2,25	(2,53)	1,26
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		**(14.853)**	**(63.107)**	**(18.680)**	**(18.149)**
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(21.219)**	**(90.153)**	**(26.685)**	**(25.926)**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(21.219)	(90.153)	(26.685)	(25.926)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		**6.366**	**27.046**	**8.005**	**7.777**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		6.366	27.046	8.005	7.777
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.790.297.918	474.290.044	(425.625.330)	211.553.752

PORTFÖY TABLOSU

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1.Md.24/(b)	88.519.506	4.659.205
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.Md.24/(a)	6.626.933.647	3.661.317.319
C	İştirakler	III-48.1.Md.24/(b)	105.053	105.053
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1.Md .23/(f)	15.000	6.216
	Diğer Varlıklar		289.536.449	63.976.792
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**		**7.005.109.655**	**3.730.064.585**
E	Finansal Borçlar	III-48.1.Md.31	159.523.658	236.168.874
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1.Md.31	480.363	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1.Md.31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1.Md /(f)	-	-
I	Öz Kaynaklar	III-48.1.Md.31	4.770.093.114	2.505.468.837
	Diğer Kaynaklar		2.075.012.520	988.426.874
	Toplam Kaynaklar		**7.005.109.655**	**3.730.064.585**

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	III-48.1.Md.24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1.Md.24/(b)	6.069.671	3.118.391
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)	80.987.936	3.312.983

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Eylül 2026	31 Aralık 2025	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1.Md.22/(e)	K/D	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1.MD.24/ (a),(b)	(B+A1)/ D	94,60	98,16	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1.Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	1,27	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	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1.Md.28/1(a)	C2/D	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	3,35	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	0,09	0,08	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1.Md.22/(l)	L/D	1,16	0,09	≤%10

RAPORLAMA DÖNEMİ İÇERİSİNDE VE SONRASINDA MEYDANA GELEN ÖNEMLİ GELİŞMELER

5

Raporlama Dönemi İçerisinde Meydana Gelen Önemli Gelişmeler

- 16.01.2016 tarihinde Şirketimiz, gerçekleştirilen gong töreniyle birlikte Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.
- Halka arz kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımı işlemleri tamamlanmış olup esas sözleşmenin sermayeye ilişkin maddesinin tadiline yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'na başvuruda bulunulmuştur.
- 31.01.2026 tarihinde, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun almış olduğu karar doğrultusunda; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) Madde 35/2 hükümleri uyarınca şirket gayrimenkul portföyünde yer alan değerlemeye tabi her bir varlık için ve 2026 yılı içerisinde portföye alınabilecek değerlemeye tabi varlıkların değerleme hizmetinin ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından gerçekleştirilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin 2026 yılı hesap dönemine ait finansal raporların denetlenmesi amacıyla GÜÇBİR BAĞIMSIZ DENETİM ANONİM ŞİRKETİ'nin Bağımsız Denetçi olarak seçilmesine ve bu kararın ilk genel kurulun onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 29097 Ada, 1 Parsel üzerinde bulunan ve mülkiyet hakkımızı kısıtlayan taşkın yapıya ilişkin hukuki süreçte önemli bir aşamaya gelinmiştir. Söz konusu taşkın durumunun giderilmesi gerektiği hususu kesinleşmiş mahkeme kararıyla hüküm altına alınmış olup bu karar doğrultusunda taşkın yapının yıkımına yönelik olarak ilgili belediye nezdinde idari süreç başlatılmıştır.
- Şirket portföyünde yer alan 29097 ada 1 parselde geliştirilen projeye ilişkin ruhsatlandırma süreci başlatılmış olup, süreçte önemli bir aşamaya gelinmiştir. Proje kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlar nezdindeki ruhsat işlemleri ve gerekli çalışmalar devam etmektedir.
- Şirketimiz portföyünde yer alan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada, 1 Parsel üzerinde bulunan eğitim kampüsüne ilişkin olarak Şirketimiz tarafından açılmış bulunan kira tespit davası sonuçlanmıştır. Mahkeme kararı doğrultusunda, 15.06.2024 tarihinden geçerli olmak üzere mevcut kira bedeline %50 oranında ilave artış yapılmasına hükmedilmiştir. Söz konusu ilave artış nedeniyle oluşan kira farkı, son iki yıla ilişkin olarak geriye dönük yasal faiziyle birlikte tahsil edilecektir.
- Şirketimiz; kamu personeline yönelik konut ve yaşam alanı projeleri başta olmak üzere gelir getirici ve sürdürülebilir gayrimenkul yatırımlarının geliştirilmesi amacıyla Jandarma Asayiş Vakfı'nı Destekleme A.Ş. (JAVDES A.Ş.) ile Genel İşbirliği Protokolü imzalamıştır.
- Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacık Mahallesi, 90093 Ada, 1 Parsel'de bulunan ve toplam 19.164 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın 1/4 hissesi Şirketimiz portföyünde yer almaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan proje kapsamında arsa paydaşlarımız ile Şirketimiz arasında Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalanmıştır. Anlaşma hükümlerine göre projede inşa edilecek bağımsız bölümlerin %37'si arsa paydaşlarına, %63'ü ise Şirketimize tahsis edilecek şekilde belirlenmiştir. Şirketimizin mevcut arsa payı da dikkate alındığında, geliştirilecek projenin toplamının %72,25'i Şirketimiz uhdesinde olacaktır.
- Halka arz kapsamında gerçekleştirilen sermaye artırımı işlemleri tamamlanmış olup esas sözleşmenin sermaye maddesine ilişkin tadil, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmış ve ticaret siciline tescil edilmiştir.

- TSPB (Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği) üyelik süreci tamamlanmıştır.
- Şirketimizin portföyünde yer alan Ankara ili, Kızılcahamam ilçesi, Berçin Yayalar Mahallesi 108 ada 1 parselde konumlu 35,77 hektarlık (357.700 m²) arazi üzerinde geliştirilmekte olan doğa ve sağlık turizmi tesisi yatırımına ilişkin imar planlama süreci kesinleşerek tamamlanmıştır. T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün Şirketimize 08.06.2026 tarihinde ulaşan yazısı ile; Bakanlık Makamının Oluru ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının askı süreçlerini itirazsız tamamladığı ve kesinleştiği Şirketimize bildirilmiştir. Yazıda, plan kapsamında uygulamaya yönelik işlemlere başlanabileceği ayrıca belirtilmiştir. Kesinleşen planlar ile birlikte proje alanında konaklama tesisleri, sağlık turizmi, wellness ve destekleyici turizm kullanımlarının geliştirilmesine yönelik yatırım süreçlerinin yürütülebilmesinin önü açılmıştır.

  Şirketimizin büyüme stratejisinin önemli kilometre taşlarından biri olan bu gelişme ile birlikte, geliştirme aşamasında bulunan Lagun Country Club 2. Etap yatırım programının aktif yatırım ve uygulama aşamasına geçişine yönelik kritik bir süreç tamamlanmış olup, Şirketimizin uzun vadeli büyüme vizyonu kapsamında yer alan önemli yatırım fazlarından biri için yeni bir gelişim evresine geçilmiştir.

- Şirketimiz, Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi tarafından gerçekleştirilen "ASO 2. ve 3. OSB'de 100510 Ada'da kayıtlı Hizmet Destek Alanındaki (Ticaret) Otel Yapısının Açık Artırma Usulü ile Satış İhalesi" kapsamında en yüksek teklifi vermiş olup, İhale Komisyonu tarafından yapılan değerlendirme sonucunda ihale, 200.000.000 TL (KDV hariç) bedelle Şirketimiz uhdesinde kesinleşmiştir.

  Söz konusu yatırım, Şirketimizin yüksek nakit akışı üreten, güçlü değer artışı potansiyeline sahip ve gelir çeşitliliğini artıran ticari gayrimenkullerden oluşan portföy yapısını büyütme stratejisinin önemli bir adımıdır. ZGYO, bu yatırımı organize sanayi bölgelerinde geliştirilecek sanayi otelleri konseptinin ilk projesi olarak değerlendirmektedir.

  Sanayi otelleri; üretim, ihracat, lojistik, teknik servis, tedarik zinciri yönetimi, bayi ve müşteri ziyaretleri ile yurtiçi ve yurtdışı iş seyahatlerinden kaynaklanan düzenli konaklama ihtiyacına doğrudan cevap veren, lokasyon avantajı yüksek, operasyonel olarak verimli ve sürdürülebilir gelir potansiyeli güçlü yatırımlar olarak öne çıkmaktadır. Organize sanayi bölgelerinde yer alan bu nitelikteki tesislerin, iş odaklı ve tekrarlayan talep yapısı sayesinde düzenli kira ve/veya işletme geliri üretme kabiliyetini desteklediği değerlendirilmektedir.

  ASO 2. ve 3. OSB'de hayata geçirilmesi planlanan otel yatırımının; bölgedeki sanayiciler, çalışanlar, tedarikçiler, müşteriler ve iş ortakları için konaklama, toplantı, yeme-içme ve tamamlayıcı hizmet ihtiyaçlarını karşılayan stratejik bir merkez niteliği taşıması hedeflenmektedir. Bu yönüyle yatırımın yalnızca portföy büyüklüğüne değil, Şirketimizin düzenli gelir üretme kapasitesine, nakit akışının güçlenmesine ve operasyonel karlılığına da katkı sağlaması beklenmektedir.

  Şirketimiz, söz konusu yatırımı uluslararası ölçekte faaliyet gösteren güçlü otel markaları ile geliştirilecek olası iş birlikleri kapsamında hayata geçirmeyi hedeflemektedir. Bu doğrultuda projenin; uluslararası standartlarda hizmet sunan, güçlü marka değerine sahip, kurumsal müşteri talebine uygun ve bölgenin iş dünyasının ihtiyaçlarına cevap verebilecek nitelikte bir konaklama yatırımı olarak geliştirilmesi planlanmaktadır.

  Yatırımın tamamlanması ve faaliyete geçmesiyle birlikte, mevcut fizibilite çalışmaları ve bölgesel piyasa göstergeleri çerçevesinde Şirketimizin portföy değeri üzerinde yaklaşık 1,5 milyar TL seviyesinde ilave değer artışı potansiyeli oluşması beklenmektedir. Ayrıca düzenli kira ve/veya işletme geliri modeliyle Şirketimizin sürdürülebilir nakit akışının güçlendirilmesi, tekrarlayan gelirlerinin artırılması, gelir çeşitliliğinin genişletilmesi ve uzun vadeli pay sahibi değerinin yükseltilmesi hedeflenmektedir.

  Bu yatırım, ZGYO'nun organize sanayi bölgelerinde yüksek doluluk ve güçlü gelir potansiyeli barındıran sanayi otelleri yatırımlarını seçici ve ölçeklenebilir bir büyüme alanı olarak değerlendirme yaklaşımının başlangıcı niteliğindedir. Şirketimiz, ilerleyen dönemlerde uygun lokasyon, fizibilite, finansman ve iş birliği koşullarının oluşması halinde farklı organize sanayi bölgelerinde de benzer sanayi oteli yatırımlarını portföyüne kazandırmayı hedeflemektedir.

  İhale kapsamında düzenlenecek sözleşmeler ile taşınmazın devrine ilişkin işlemler, ilgili mevzuat ve ihale şartnamesi hükümleri çerçevesinde tamamlanacak olup; proje geliştirme, marka iş birliği, finansman, yatırım programı ve faaliyete geçiş sürecine ilişkin önemli gelişmeler Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili mevzuat kapsamında yatırımcılarımız ve kamuoyu ile paylaşılacaktır.

  Yukarıda yer alan değer artışı, nakit akışı ve gelir beklentileri; proje geliştirme süreci, yatırım maliyetleri, finansman koşulları, işletme ve/veya kira modeli, piyasa koşulları, izin ve ruhsat süreçleri ile ilgili mevzuat hükümlerine bağlı olarak değişiklik gösterebilecek ileriye dönük değerlendirmeler niteliğindedir.

- Şirketimizin 14.07.2026 tarihli yönetim kurulu toplantısında, II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 11'nci maddesi kapsamında Sn. Dilek KURBAN'ın Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi tarafından gerçekleştirilen "ASO 2. ve 3. OSB'de 100510 Ada'da Kayıtlı Hizmet Destek Alanındaki (Ticaret) Otel Yapısının Açık Artırma Usulü ile Satış İhalesi" kapsamında Şirketimiz tarafından verilen en yüksek teklif, ihale komisyonunun değerlendirmesi sonucunda kesinleşmiştir.

  Bu kapsamda, söz konusu taşınmazın Şirketimiz tarafından satın alınmasına ilişkin olarak Ankara Sanayi Odası 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi ile sözleşme imzalanmıştır.

  Sözleşme kapsamında, taşınmazın mülkiyetinin Şirketimize devrine ilişkin işlemlerin, ilgili mevzuat ve ihale şartnamesinde öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde tamamlanması planlanmaktadır.

  Söz konusu yatırım, Şirketimizin ticari gayrimenkul portföyünü büyütme, gelir çeşitliliğini artırma ve organize sanayi bölgelerinde "sanayi otelleri" konseptini geliştirme stratejisinin ilk ve öncü yatırımı niteliğindedir. Şirketimiz, bu alandaki yatırım fırsatlarını değerlendirmeye ve sanayi otelleri konseptini farklı bölgelerde geliştirmeye devam etmeyi hedeflemektedir.

  Şirketimiz tarafından yapılacak değerlendirmeler doğrultusunda, söz konusu otel yatırımının uluslararası ölçekte faaliyet gösteren güçlü otel markaları ve/veya profesyonel işletmeciler ile gerçekleştirilebilecek iş birlikleri kapsamında geliştirilmesi; bölgedeki sanayiciler, çalışanlar, tedarikçiler, müşteriler ve iş ortaklarının konaklama, toplantı, yeme-içme ve tamamlayıcı hizmet ihtiyaçlarına cevap verecek şekilde faaliyete geçirilmesi hedeflenmektedir.
- Sermaye Piyasası Kurulu II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği ekinde yer alan Kurumsal Yönetim İlkeleri 4.5.1 maddesi uyarınca Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelerin görev alanları ve çalışma esasları belirlenmiştir.

Raporlama Döneminden Sonra Meydana Gelen Önemli Gelişmeler

Bulunmamaktadır.

KAR DAĞITIMI POLİTİKASI VE KAR DAĞITIM KARARI

6

6.1
Amaç

Kâr Dağıtım Politikası'nın amacı, Şirket'in tabi olduğu düzenlemeler ve Şirket esas sözleşmesi ("Esas Sözleşme") hükümleriyle uyumlu olarak, Şirket'in kâr dağıtım esaslarının belirlenmesi ve pay sahiplerinin Şirket'in gelecek dönemlerde elde edeceği kârın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesidir. Şirket, kâr dağıtımı konusunda, pay sahiplerinin menfaatleri ile Şirket menfaati arasında denge kurulması için azami özen gösterir.
Şirket, kâr dağıtımı konusunda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ("SPKn"), 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), sermaye piyasası mevzuatı, ilgili diğer mevzuat ve düzenlemelere uyar. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK"), zaman zaman tadil edilip değiştirilebilen, yürürlükteki Kurumsal Yönetim Tebliği'nde düzenlenen Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer verilen ilkelerin gerçekleştirilmesine azami özen gösterir.
Şirket Kâr Dağıtım Politikası, SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Kâr Payı Tebliği (II-19.1) uyarınca hazırlanmış olup; pay sahipleri başta olmak üzere tüm menfaat sahiplerine Şirket internet sitesi www.zgyo.com.tr aracılığıyla duyurulmaktadır.

6.2
Yetki ve Sorumluluk

Kâr Dağıtım Politikası, SPK Kurumsal Yönetim İlkeleri çerçevesinde Yönetim Kurulu tarafından oluşturulur, Şirket genel kurulunda pay sahiplerinin onayına sunulur. Şirket'in Kâr Dağıtım Politikası'nın izlenmesi, gözetimi, geliştirilmesi ve gerekli güncellemelerin yapılması Yönetim Kurulu'nun yetki ve sorumluluğu altındadır. Kâr Dağıtım Politikası'nda yapılacak değişiklikler Yönetim Kurulu'nun kararını takiben, gerekçesi ile birlikte özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeler çerçevesinde kamuya duyurulur ve genel kurul toplantısında pay sahiplerinin onayına sunularak, Şirket internet sitesinde (www.zgyo.com.tr) yayımlanır.

6.3
Kâr Dağıtım İlkeleri

İlke olarak, mevzuat ve finansal imkanlar elverdiği sürece piyasa beklentileri, Şirket'in uzun vadeli stratejisi, sermaye gereksinimi, yatırım ve finansman politikaları, ilgili mevzuatta gerçekleşen değişiklikler, borçluluk, karlılık ve nakit durumu ve ulusal ve küresel ekonomik şartlar da dahil olmak ve bunlarla sınırlı olmamak üzere birtakım unsurlar dikkate alınarak kar dağıtımına karar verilir. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Halihazırda gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları kurumlar vergisinden istisna olmakla birlikte 02.08.2024 tarihli 32620 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında yurt içi asgari kurumlar vergisi 2025 yılından itibaren uygulanacaktır. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının taşınmazlardan elde ettikleri kazançlarının %50'sinin elde edildiği hesap dönemine ilişkin kurumlar vergisi beyannamesinin verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kâr payı olarak dağıtılması durumunda %10 oranında uygulanacak yurt içi asgari kurumlar vergisinden faydalanacaktır. Kar dağıtım şartının sağlanmaması durumunda taşınmaz gelirleri dahil diğer tüm gelirler için istisnadan yararlanılamayacaktır.
Bu çerçevede yatırım ve finansman ihtiyaçlarından kaynaklanan olağanüstü bir durum olmadığı sürece Şirket, yürürlükte olan mevzuat çerçevesinde dağıtıma konu edilebilecek net kârın en az %50'sini nakit kâr payı olarak dağıtmayı hedeflemektedir.
Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikası çerçevesinde her yıl kâr payı dağıtımına ilişkin teklifini karara bağlar ve genel kurulun onayına sunar. Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şekline ilişkin bilgilere kar dağıtımına ilişkin gündem maddesinde yer verilir ve bu husus genel kurulda pay sahiplerinin bilgisine ve onayına sunulur.
Kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. Şirketimizin kâr payı imtiyazına sahip payı bulunmamaktadır.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.
Kâr dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç dağıtım kararı verilen Genel Kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi sonu itibari ile başlanması kaydıyla ödenir. Kâr dağıtım tarihine Genel Kurul karar verir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak kâr payının taksitli dağıtımına karar verebilir.
Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve sermaye piyasası mevzuatına uymak kaydı ile kâr payı avansı dağıtabilir.

6.4
Kâr Payı Dağıtım Esasları

Kâr payı dağıtım esasları, Esas Sözleşme'ni "Kârın Dağıtımı ve Yedek Akçeler" başlıklı 32'inci maddesinde düzenlenmiştir.
Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirketin genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:
Genel Kanuni Yedek Akçe

a. % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b. Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, TTK ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c. Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d. Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521 inci maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e. Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kâr payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519 uncu maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.
Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

6.5
Kâr Payı Avansı Dağıtım Esasları

Esas Sözleşme'nin "Kar Payı Avansı" başlıklı 34'üncü maddesine göre;
"Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kâr payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kâr payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur."

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI LİSTESİ

7

PROJE BİLGİLERİ

PROJE	ADA / PARSEL	DEĞERLEME TARİHİ	PROJE MEVCUT FİNANSAL DEĞERİ
ÇUKURAMBAR EĞİTİM KAMPÜSÜ	27506/1	31.12.2025	609.501.532 TL
Z LAGUN VİLLA	127974/1-3-5	31.12.2025	1.983.345.685 TL
KARAKUSUNLAR ARSASI	29097/1	31.12.2025	86.462.623 TL
LAGUN COUNTRY CLUB (1. ETAP VE 2. ETAP)	108/1	30.06.2026	2.866.385.510 TL
OVACIK ARSASI	90093/1	31.12.2025	143.238.297 TL
ASO 2. ve 3. OSB OTEL YATIRIM PROJESİ	100510/7	30.06.2026	938.000.000 TL
TOPLAM			**6.626.933.647 TL**

Çukurambar Eğitim Kampüsü Projesi

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025-PD-73
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.10.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-57 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Zeki Ergezen Cad. No: 3 Çankaya/Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27506 Ada 1 Parselde Konumlu, "8 Katlı Betonarme Okul, Üniversite, Araştırma ve Arsası" Vasıflı Taşınmaz
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Okul
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç
Taşınmazın Hisse Değeri, TL	609.501.532 TL

Ovacık Arsası

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025-PD-74
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.10.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-58 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Keçiören İlçesi, Ovacik Mahallesi, 90093 Ada 1 Parsel
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Keçiören ilçesi, Ovacık mahallesi, 90093 ada, 1 parsel numaralı 19.164 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç
Taşınmazın Hisse Değeri, TL	143.238.297 TL

Karakusunlar Arsası

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025-PD-72
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.10.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-56 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Kızılırmak Mah. 1443. Cadde 29097 Ada 1 Parsel Çankaya- Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar mahallesi, 29097 ada, 1 parsel numaralı 5.046 m² yüz ölçüme sahip, "Arsa" vasıflı gayrimenkul
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Arsa

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç
Taşınmazın Hisse Değeri, TL	86.462.623 TL

Z Lagun Villa Projesi

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	2025-PD-71
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.10.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-55 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, GYO portföyünde yer alan gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 70. Sokak, No:2, No:6, No:10
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Gölbaşı İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 127974 Ada 1 Parselde Yer Alan 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7, 8 ve 9 BB Numaralı Konut, 127974 Ada 3 Parselde Yer Alan 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 ve 16 BB Numaralı Konut, 127974 Ada 5 Parselde Yer Alan 1, 2, 3, 4, 5 ,6, 7 BB Numaralı Konut Vasıflı Taşınmazlar
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Natamam konut projesi

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL
İnşaat Seviyesine Göre	1.983.345.685 TL

Lagun Country Club (1. Etap) / Lagun Country Club (2. Etap)

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	2026-PD-100
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 14.11.2025 Rapor Tarihli, 2025-PD-59 rapor numaralı Değerleme Raporu düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, 108 ada, 1 parselde yer alan gayrimenkulün GYO lehine "Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hakkın" 31.12.2025 tarihli değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Berçinyayalar Mah. Korkmazlar Küm. 84 Kızılcahamam / Ankara
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Kızılcahamam İlçesi, Berçin Yayalar Mahallesi, Çatak Yayla Serisi Kabaca Mevkii, 108 ada 1 parselde konumlu "Orman" vasıflı ana taşınmaz
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Tabiat Parkı Dahilinde Yer Alan Konaklama, Turizm ve Günübirlik Tesis Alanı

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL
NİHAİ DEĞER	2.866.385.510 TL

(*) Şirket portföyünde yer alan 1.Etap (Lagun Country Club) ve 2. Etap yatırımı; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile 25.09.2020 tarihli sözleşme ve bu sözleşmenin 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli ekleri kapsamında, Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık bölümünün 49 yıllığına kullanım hakkını, bu kullanım dahilinde toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesislerinin yapımı ve işletilmesine ilişkin gayrimenkule dayalı hakları içermektedir.

ASO 2. ve 3. OSB Otel Yatırım Projesi

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
DEĞERLEME TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	2026-PD-30
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeden Doğan Gayrimenkule Dayalı Hak
ÖNCEKİ RAPORLAR	-
RAPORUN KONUSU	Bu değerleme raporu, Ankara İli, Sincan İlçesi, 100510 ada 7 parselde yer alan Otel ve Ticari Alan niteliğindeki taşınmaz üzerinde bulunan natamam otel projesinin, 30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket payına düşen mevcut durum pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Alcı Mahallesi, ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Ankara İli, Sincan İlçesi, 100510 ada 7 parselde kayıtlı, 8.947,24 m² arsa alanına sahip Otel ve Ticari Alan niteliğindeki taşınmaz.
SAHİBİ	Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	112 oda ve 224 yatak kapasiteli, konaklama ve tamamlayıcı ticari hizmet alanlarını içeren sanayi oteli.

TAŞINMAZIN DEĞER ÖZET TABLOSU

GAYRİMENKULE DAYALI HAK DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL
NİHAİ DEĞER	938.000.000 TL

HALKA ARZ BİLGİLERİ

8





Halka Arzın Amacı ve Stratejik Önemi

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., büyüme stratejisini desteklemek, portföyünü genişletmek ve kurumsal yapısını güçlendirmek amacıyla 2026 yılı başında halka arz sürecini başarıyla tamamlamıştır. Halka arz, şirketin sermaye piyasalarındaki görünürlüğünü artırmış, yatırımcı tabanını genişletmiş ve finansal esnekliğini güçlendirmiştir.

Bu süreç, Z GYO'nun şeffaflık, hesap verebilirlik ve sürdürülebilir büyüme ilkelerine bağlılığının önemli bir göstergesidir.

Halka Arz Yapısı

Halka arz kapsamında toplam 84.500 adet pay satışa sunulmuştur.
Bu payların dağılımı şu şekildedir:

- **%50 Sermaye Artırımı:** 42.250 adet yeni pay ihraç edilmiştir. Bu işlem sonucunda şirketin çıkarılmış sermayesi artırılmış ve şirkete doğrudan nakit girişi sağlanmıştır.
- **%50 Ortak Satışı:** 42.250 adet mevcut pay, ortaklar tarafından halka arz edilmiştir. Bu işlem, mevcut ortakların paylarının bir bölümünün halka açılmasını sağlamıştır.

Bu yapı, hem şirketin finansman ihtiyacını karşılamış hem de mevcut ortakların paylarının likiditesini artırmıştır.

Sermaye Yapısındaki Değişim

Halka arz öncesi çıkarılmış sermaye: **168.242.225 TL** Sermaye artırımı yoluyla ihraç edilen paylar: **42.250 TL nominal değer** Halka arz sonrası çıkarılmış sermaye: **210.492.225,00 TL**

Halka Arz Fiyatı ve Talep Toplama

Halka arz, **7–8–9 Ocak 2026** tarihlerinde sabit fiyatla talep toplama yöntemiyle gerçekleştirilmiştir.

- **Halka Arz Fiyatı:** 9,77 TL
- **Toplam Halka Arz Büyüklüğü:** 84.500 adet × 9,77 TL = 825.665 TL
- **Yatırımcı Katılımı:** Hem bireysel hem kurumsal yatırımcılar tarafından yüksek talep oluşmuştur. Halka arz büyüklüğünün yaklaşık 3 katına karşılık gelen toplam 2,423,467,248 TL tutarında talep gelmiştir.

Borsa İstanbul'da İşlem Görmeye Başlama

Halka arzın tamamlanmasının ardından Z GYO payları, **16 Ocak 2026** tarihi itibarıyla Borsa İstanbul Ana Pazar'da işlem görmeye başlamıştır.

- **BIST Kodu:** ZGYO
- **Pazar:** Ana Pazar
- **İşlem Yöntemi:** Sürekli işlem yöntemi

Bu gelişme, şirketin sermaye piyasalarındaki konumunu güçlendirmiş ve yatırımcılarla daha etkin bir iletişim platformu oluşturmuştur.

Sürdürülebilir yatırım gücüyle, geleceğe değer katan projeler geliştiren Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Z GYO"), Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") onayını takiben, Vakıf Yatırım Menkul Değerler A.Ş. liderliğinde oluşturulan konsorsiyum aracılığıyla gerçekleştirilen halka arzın talep toplama sürecini başarıyla tamamlamıştır.

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin halka arzında 7-8-9 Ocak 2026 tarihlerinde 1 TL nominal değerli paylar için 9,77 TL'den talep toplanmıştır. Satışa sunulan 84.500.000 TL nominal değerli payların tamamının satışı sonucunda halka arz büyüklüğü 825.565.000 TL olurken halka açıklık oranı da %40,14 olarak gerçekleşmiştir. Bu çerçevede, Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. paylarının halka arzında; yurt içi bireysel yatırımcı kategorisinde tahsisatın 2,03 katı, 85.570.478 TL nominal değerli; yurt içi kurumsal yatırımcı kategorisinde ise tahsisatın 3,85 katı, 162.481.441 TL nominal değerli talep toplanmıştır. Toplamda halka arz büyüklüğünün yaklaşık 3 katına karşılık gelen 248.051.919 TL nominal değerli talep gelmiştir. Payların dağıtımı sonucunda payların %50'si yurt içi bireysel yatırımcılara, %50'si yurt içi kurumsal yatırımcılara dağıtılmıştır. Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payları Borsa İstanbul'da 9,77 TL fiyat ve " ZGYO " kodu ile işlem görme başlamıştır.

Söz konusu halka arz süreci, Z GYO'nun sermaye piyasalarındaki yolculuğunda önemli bir dönüm noktasını oluşturmuş ve halka arz süreci, kamunun aydınlatılması, şeffaflık ve eşitlik ilkeleri doğrultusunda yürütülmüştür.

Z GYO faaliyetlerini yürürlükteki mevzuat ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde sürdürmekte; küresel ve sektörel gelişmeleri yakından takip eden yönetim anlayışıyla, sürdürülebilirlik ve uzun vadeli değer yaratımı odağında büyümeyi hedeflemektedir. Halka arz sürecinin tamamlanmasıyla birlikte daha geniş bir yatırımcı tabanı ile faaliyetlerine devam etmektedir.



Kızılırmak, 1443. Cd. No:25 B D:210,
06510 Çankaya/Ankara
zgyo.com.tr
info@zgyo.com.tr
0 312 286 58 82