

21/11/2025

T.C.
SERMAYA PİYASASI KURULU
Ortaklıklar Finansmanı Dairesi Başkanlığı'na
Mustafa Kemal Mahallesi,
Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu), No: 156
06530 Çankaya/ANKARA

İşbu İzahnamenin bir parçası olan Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 31.12.2022, 31.12.2023, 31.12.2024 ve 30.09.2025 tarihi itibarıyla düzenlenmiş ve aynı tarihte sona eren hesap dönemlerine ilişkin Finansal Tablolarında ve Özel Bağımsız Denetçi Raporunda yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, tüm önemli yönleriyle, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz..

Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Exclusive Member of GGi Global Alliance AG

FINANSAL EKSEN
BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ESENTEPE MAH. BÜYÜKDERE CAD.
ÖZSEZEN İŞ MERKEZİ, C.BLOK, NO: 126/9 ŞİŞLİ/İSTANBUL
Tel: (0212) 280 09 09 Fax: (0212) 280 09 10
MECİDİYEKÖY V.D. 3880724687

Ufuk DOĞRUER
Sorumlu Denetçi

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2025 VE 30 EYLÜL 2024 İLE 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023,
31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ÖZEL BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tabloları ile 30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihlerinde ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları, özkaynaklar değişim tabloları ve nakit akış tabloları ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal durumunu ve 30 Eylül 2025 ile 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değerlerinin Belirlenmesine İlişkin Yapılan Değerleme Çalışmaları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yeniden değerlemeye tabi tutmuştur. Değerlenen varlıkların gerçeğe uygun değerleri Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bağımsız değerlendirme kuruluşu tarafından tespit edilmekte ve Şirket yönetiminin değerlendirmeleri sonrasında bilançoda taşınan değer olarak esas alınmaktadır. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerleri, benimsenen değerlendirme yöntemine ve değerlendirme modelindeki girdi ve varsayımlara bağlıdır. Söz konusu varlıkların gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, gerek varlıkların kayıtlı değerlerinin Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili muhasebe politikası Dipnot 2.6 ve Dipnot 11'de açıklanmıştır.	Denetim çalışmamızda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti ile ilgili olarak aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Uzman kuruluşun Sermaye Piyasası Kurulu'nca takdir edilen gayrimenkul değerlendirme akreditasyonu ve lisansı kontrol edilmiştir. -Uzman kuruluşun yetkinliği, kabiliyeti ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. -Uzman kuruluşun her bir varlık için hazırlamış olduğu değerlendirme raporları okunmuş ve değerlendirme çalışmaları değerlendirilmiştir. -Değerleme raporunda yer alan gerçeğe uygun değerlerin, dipnotlar ile uyumu kontrol edilmiş, dipnotlarda yer alan değerlerin değerlendirme raporları ile mutabık olduğu ve dipnot açıklamalarının TFRS açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

3. Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardının Uygulanması Şirket, 30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihli ve aynı tarihlerde sona eren dönemlere ilişkin finansal tablolarında önemli değişikliklere neden olmaktadır. Uygulamadaki detaylı hesaplamalar ve prosedürler göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Şirket'in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.	Denetim çalışmalarımız sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, -Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi, -Parasal olmayan kalemlerin hesaplamalarına ilişkin destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplanıp hesaplanmadığının test edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksine bağlı katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, -Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, -TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının yeterliliğinin değerlendirilmesi.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ancak duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

Finansal Eksen Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.

Exclusive Member of GGI Global Alliance AG



Ufuk Doğruer

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 21 Kasım 2025

İÇİNDEKİLER**Sayfa**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4-5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7-8
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 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR	28
NOT 10 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	29
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	32-33
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	34-35
NOT 14 FİNANSAL BORÇLANMALAR	36-37
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	37-38
NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
NOT 17 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER	39
NOT 18 KARŞILIKLAR, TAAHHÜTLER VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR	40-41
NOT 20 HASILAT	41
NOT 21 FAALİYET GİDERLERİ	41-42
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	42
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	43
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	43
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	44
NOT 26 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARINA)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	44
NOT 27 GELİR VERGİLERİ	45-47
NOT 28 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	48-55
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	55
NOT 30 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55
NOT 31 EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56-58

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Finansal Tablo Türü		Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
VARLIKLAR					
Dönen Varlıklar		72.335.550	67.622.229	83.052.727	19.576.730
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	9.843.504	42.845	10.366.448	229.820
Finansal Yatırımlar	4	3.269	22.298.998	1.098	-
Ticari Alacaklar		26.473.654	6.144.028	716.161	182.319
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,10	15.554.558	-	716.161	182.319
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	10.919.096	6.144.028	-	-
Diğer Alacaklar		798.178	800.256	1.468.844	2.272.248
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6,10	5.000	-	18.110	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	793.178	800.256	1.450.734	2.272.248
Stoklar	7	18.149.923	21.036.872	28.013.517	9.586.776
Peşin Ödenmiş Giderler		853.935	29.077	32.953.534	6.948.370
- İlişkili Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	8,10	-	-	16.154.213	196.522
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	8	853.935	29.077	16.799.321	6.751.848
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	9	135.690	-	-	2.509
Diğer Dönen Varlıklar	9	16.077.397	17.270.153	9.533.125	354.688
Duran Varlıklar		2.831.153.924	3.339.216.591	1.672.199.130	9.042.822
Finansal Yatırımlar	4	80.977	80.977	-	-
Diğer Alacaklar		16.553	16.553	7.733	12.741
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	16.553	16.553	7.733	12.741
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	2.828.131.000	3.334.531.474	1.666.509.843	1.223.368
Maddi Duran Varlıklar	12	2.912.624	4.565.327	5.681.554	7.806.713
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	12.770	22.259	-	-
TOPLAM VARLIKLAR		2.903.489.474	3.406.838.820	1.755.251.857	28.619.552

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2025, 31 ARALIK 2024, 31 ARALIK 2023 VE 31 ARALIK 2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)*

		Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
	No	Solo	Solo	Solo	Solo
Finansal Tablo Türü		30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem					
KAYNAKLAR					
Kısa Vadeli Yükümlülükler		128.275.398	154.613.250	56.451.660	20.700.259
Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	-	2.042.301	2.673.271
- Banka Kredileri	14	-	-	2.042.301	2.673.271
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	14	82.095.040	7.062.443	6.194.641	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	14	353.615	-	-	-
Ticari Borçlar		13.630.829	171.138	6.465.575	839.580
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5,10	10.733.191	-	-	581.628
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	2.897.638	171.138	6.465.575	257.952
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16	295.379	108.345	-	61.791
Diğer Borçlar		-	115.165.918	40.993.713	16.781.987
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6,10	-	115.165.918	40.993.713	16.781.987
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	-	-	-	-
Ertelenmiş Gelirler		31.470.604	27.227.802	-	-
- İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8,10	20.454.604	20.454.604	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	8	11.016.000	6.773.198	-	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		299.417	625.660	664.333	343.630
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15	99.165	-	-	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	18	200.252	625.660	664.333	343.630
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	17	130.514	4.251.944	91.097	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		345.226.905	978.031.304	339.934.587	1.632.939
Uzun Vadeli Borçlanmalar		103.119.812	24.562.042	39.524.538	-
- Banka Kredileri	14	103.119.812	24.562.042	39.524.538	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		169.796	41.354	25.169	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	169.796	41.354	25.169	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	27	241.937.297	953.427.908	300.384.880	1.632.939
Özkaynaklar	19	2.429.987.171	2.274.194.266	1.358.865.610	6.286.354
Ödenmiş Sermaye		168.242.225	168.242.225	168.242.225	50.000
Sermaye Düzeltme Farkları		146.435.110	146.435.110	146.435.110	507.172
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		(17.831)	681	(2.238)	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölüm Kazançlar (Kayıplar)		(17.831)	681	(2.238)	-
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler		22.490	22.490	6.049.770	6.049.770
Geçmiş Yıllar Karları		1.959.493.760	1.038.140.743	(320.588)	(158.080)
Net Dönem Karı		155.811.417	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
TOPLAM KAYNAKLAR		2.903.489.474	3.406.838.820	1.755.251.857	28.619.552

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024 İLE 31 ARALIK 2024, 2023 VE 2022 DÖNEMLERİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
	No	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
Finansal Tablo Türü		Solo	Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem		1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023	1 Ocak - 31 Aralık 2022
Hasılat	20	8.205.571	2.999.115	5.821.282	3.818.701	1.211.409
Satışların Maliyeti	20	-	-	-	(1.789.837)	(986.327)
BRÜT KAR/ZARAR		8.205.571	2.999.115	5.821.282	2.028.864	225.082
Genel Yönetim Giderleri	21	(9.609.808)	(7.850.108)	(11.030.087)	(5.634.834)	(5.104.185)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	176.682.989	1.891.912.993	1.642.714.759	1.406.705.649	78.701
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	(725.391.492)	(47.448.411)	(86.280.762)	(77.230.236)	(890.045)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(550.112.740)	1.839.613.589	1.551.225.192	1.325.869.443	(5.690.447)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	6.924.012	148.695	273.684	84.160	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(543.188.728)	1.839.762.284	1.551.498.876	1.325.953.603	(5.690.447)
Finansman Gelirleri	25	10.021.809	3.931.568	6.699.387	112.351	59.461
Finansman Giderleri	25	(41.224.879)	(4.771.908)	(5.773.908)	(1.919.566)	(209.487)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	26	20.261.625	19.506.655	22.242.254	13.067.628	6.752.330
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)		(554.130.173)	1.858.428.599	1.574.666.609	1.337.214.016	911.857
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri / Geliri		709.941.590	(690.412.628)	(653.313.592)	(298.752.685)	(1.074.365)
Dönem Vergi Gideri / Geliri	27	(1.546.967)	(288.851)	(271.809)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	27	711.488.557	(690.123.777)	(653.041.783)	(298.752.685)	(1.074.365)
DÖNEM KARI (ZARARI)		155.811.417	1.168.015.971	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		155.811.417	1.168.015.971	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
Ana Ortaklık Payları	19	155.811.417	1.168.015.971	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
Pay başına kazanç / (kayıp)		0,93	6,94	5,48	0,28	(3,25)
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	19	0,93	6,94	5,48	0,28	(3,25)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(18.512)	(209)	2.919	(2.238)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(20.569)	(299)	4.169	(2.986)	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(20.569)	(299)	4.169	(2.986)	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		2.057	90	(1.250)	748	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		2.057	90	(1.250)	748	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		155.792.905	1.168.015.762	921.355.936	1.038.459.093	(162.508)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024 İLE 31 ARALIK 2024, 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT****ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)*

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
			- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
01.01.2025 İtibariyle Bakiyeler	168.242.225	146.435.110	681	22.490	1.038.140.743	921.353.017	2.274.194.266
Transferler	-	-	-	-	921.353.017	(921.353.017)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	(18.512)	-	-	155.811.417	155.792.905
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	155.811.417	155.811.417
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	(18.512)	-	-	-	(18.512)
30.09.2025 İtibariyle Bakiyeler	19	168.242.225	(17.831)	22.490	1.959.493.760	155.811.417	2.429.987.171
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler	168.242.225	146.435.110	(2.238)	6.049.770	(320.588)	1.038.461.331	1.358.865.610
Transferler	-	-	-	-	1.038.461.331	(1.038.461.331)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	(209)	-	-	1.168.015.971	1.168.015.762
- Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	1.168.015.971	1.168.015.971
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	(209)	-	-	-	(209)
30.09.2024 İtibariyle Bakiyeler	19	168.242.225	(2.447)	6.049.770	1.038.140.743	1.168.015.971	2.526.881.372

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024 İLE 31 ARALIK 2024, 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT****ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
				- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)		Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	
01.01.2022 İtibariyle Bakiyeler		50.000	507.172	-	22.490	(158.080)	-	421.582
Transferler		-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	(162.508)	(162.508)
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	(162.508)	(162.508)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	-	-	-	-	-
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	6.027.280	-	-	6.027.280
31.12.2022 İtibariyle Bakiyeler	19	50.000	507.172	-	6.049.770	(158.080)	(162.508)	6.286.354
01.01.2023 İtibariyle Bakiyeler		50.000	507.172	-	6.049.770	(158.080)	(162.508)	6.286.354
Transferler		-	-	-	-	(162.508)	162.508	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	(2.238)	-	-	1.038.461.331	1.038.459.093
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	1.038.461.331	1.038.461.331
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	(2.238)	-	-	-	(2.238)
Sermaye Artırımı		168.192.225	145.927.938	-	-	-	-	314.120.163
31.12.2023 İtibariyle Bakiyeler	19	168.242.225	146.435.110	(2.238)	6.049.770	(320.588)	1.038.461.331	1.358.865.610
01.01.2024 İtibariyle Bakiyeler		168.242.225	146.435.110	(2.238)	6.049.770	(320.588)	1.038.461.331	1.358.865.610
Transferler		-	-	-	-	1.038.461.331	(1.038.461.331)	-
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	2.919	-	-	921.353.017	921.355.936
- Dönem Karı (Zararı)		-	-	-	-	-	921.353.017	921.353.017
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		-	-	2.919	-	-	-	2.919
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)		-	-	-	(6.027.280)	-	-	(6.027.280)
31.12.2024 İtibariyle Bakiyeler	19	168.242.225	146.435.110	681	22.490	1.038.140.743	921.353.017	2.274.194.266

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2025, 30 EYLÜL 2024 İLE 31 ARALIK 2024, 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Finansal Tablo Türü	Dipnot No	Cari Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Solo	Solo	Solo	Solo	Solo
Dönem		1 Ocak – 30 Eylül 2025	1 Ocak – 30 Eylül 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023	1 Ocak – 31 Aralık 2022
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		(65.697.581)	24.830.333	100.039.341	(25.684.827)	(6.913.778)
Dönem Karı (Zararı)		155.811.417	1.168.015.971	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
- Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	19	155.811.417	1.168.015.971	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(125.198.516)	(1.185.607.189)	(925.705.532)	(1.040.678.831)	3.591.186
- Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12,13	1.316.053	3.055.597	2.103.228	2.254.493	2.107.695
- Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	18	(338.878)	(554.511)	(7.046)	349.895	168.993
- Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	14	29.126.674	237.249	2.711.707	3.145.413	278.527
- Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	11	546.645.876	(1.891.606.058)	(1.565.116.160)	(1.344.123.432)	-
- Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	27	(711.490.614)	690.123.779	653.041.783	298.752.685	1.074.365
- Parasal Pozisyon Kayıp kazancı		9.542.373	13.136.755	(18.439.044)	(1.057.885)	(38.394)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(96.310.482)	42.421.551	104.391.856	(23.469.837)	(10.350.750)
- Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	4	22.295.729	1.097	(22.378.878)	(1.098)	-
- Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	5	(20.329.626)	1.388.724	(5.427.867)	(533.842)	327.531
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	1.059.144	3.259.432	(7.077.263)	(8.370.023)	1.082.803
- Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	2.886.949	(9.405.835)	6.976.644	(18.230.219)	(211.827)
- Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(824.858)	(30.182.043)	32.924.456	(26.201.685)	(4.940.454)
- Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	5	13.459.692	(5.526.936)	(6.294.436)	5.625.997	(6.583.882)
- Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	16	187.034	139.535	108.345	(61.791)	(15.591)
- Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	(119.287.348)	82.747.577	78.333.052	24.302.824	(9.330)
- Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	8	4.242.802	-	27.227.803	-	-
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-	-	-	2.510	8.294
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(37.417.973)	954.507	(103.914.732)	(321.292.376)	(2.828.074)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.088.852	2.131.450	427.289	-	-
- Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	3.088.852	2.131.450	427.289	-	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(261.422)	(1.176.943)	(1.436.551)	(129.333)	(1.604.706)
- Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	(261.422)	(1.176.943)	(1.411.176)	(129.333)	(1.604.706)
- Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-	-	(25.375)	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	-	-	-	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(40.245.403)	-	(102.905.470)	(321.163.043)	(1.223.368)
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		112.916.213	(2.548.863)	(6.448.212)	357.113.831	8.362.279
Sermaye Arttırımı		-	-	-	314.120.163	-
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		150.258.755	2.203.232	2.330.824	55.670.436	5.878.334
- Kredilerden Nakit Girişleri	14	150.258.755	2.203.232	2.330.824	55.670.436	5.878.334
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(6.182.293)	(3.144.987)	(7.158.449)	(10.789.182)	(3.393.296)
- Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	14	(6.182.293)	(3.144.987)	(7.158.449)	(10.789.182)	(3.393.296)
Ödenen Faiz	25	(41.182.056)	(2.501.175)	(5.773.908)	(1.919.542)	(209.487)
Alınan Faiz	25	10.021.807	894.067	6.433.630	31.956	59.446
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	-	(2.280.309)	-	6.027.282
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Benzerindeki Net Artış (Azalış)		9.800.659	23.235.977	(10.323.603)	10.136.628	(1.379.573)
Yabancı Para Çevrim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi		-	-	-	-	-
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		9.800.659	23.235.977	(10.323.603)	10.136.628	(1.379.573)
Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	3	42.845	10.366.448	10.366.448	229.820	1.609.393
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri	3	9.843.504	33.602.425	42.845	10.366.448	229.820

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Şirket"), 16 Şubat 2017 tarihinde Zne Yapı Proje Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanı ile kurulmuştur. Zne Yapı Proje Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi unvanını değiştirerek Z Grup Proje Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne dönüşmüştür. Unvan değişikliği 28 Şubat 2018 tarihinde tescil edilerek 5 Mart 2018 tarih ve 9529 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir. 14.08.2024 tarih ve 11143 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde ilan edilen ana sözleşme değişikliği ile Şirket'in güncel unvanı Z Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olmuştur. Şirket'in esas faaliyet konusu, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, Sermaye Piyasası Kurulu'nca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen Sermaye Piyasası Kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Şirket'in merkez adresi, Kızılırmak Mahallesi, 1443. Cadde, No: 25 B Blok 210 Çankaya/Ankara'dır.

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 11'dir. (31 Aralık 2024: 11 kişi)

30 Eylül 2025 itibari ile Z Gayrimenkul Portföyünde 7 adet yatırım amaçlı gayrimenkul olup 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 %10 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 %50 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 %50 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	94	157.397.176	94	157.397.176	94	157.397.176	100	50.000
Fatma Eren	6	10.845.049	6	10.845.049	6	10.845.049	-	-
	100	168.242.225	100	168.242.225	100	168.242.225	100	50.000

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 30.09.2025 tarihi itibarıyla Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri A.Ş. henüz faaliyete geçmemiş olduğundan ilgili dönemde finansal tablolara dahil edilmemiştir.

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasası'nda 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 ("TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru") ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Geçerli ve Raporlama Para Birimi

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

Finansal Tabloların Onaylanması

1 Ocak- 30 Eylül 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar, 21 Kasım 2025 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 tarihli finansal tablolarını da 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Kümülatif Enflasyon Oranı
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
30 Eylül 2024	2.526,16	1,33294	%343
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25430	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,68452	%268
31 Aralık 2022	1.128,45	2,77563	%156

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

Yabancı Para

Yabancı para biriminde yapılan işlemler, Şirket'in geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan parasal varlıkları raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli alış kurundan; yabancı para cinsinden parasal yükümlülükleri de raporlama dönemi sonu itibarıyla satış kurundan geçerli para birimine çevrilmiştir. Yeniden çevirimle oluşan yabancı para kur farkları genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Döviz kurlarındaki senelik değişimler raporlama dönemi sonları itibarıyla aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
Euro	48,7512	48,8390	36,73620	36,80240	32,57390	32,63260	19,93490	19,97080
Usd	41,5068	41,5816	35,28030	35,34380	29,43820	29,49130	18,69830	18,73200

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) 30 Eylül 2025 Tarihi İtibarıyla Yayınlanmış ancak Henüz Yürürlüğe Girmemiş olan Standart ve Değişiklikler

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (Devamı)

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

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

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

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

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Yeni ve Revize Edilmiş Standartlar ve Yorumlar (Devamı)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (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 düzeltten değişikliklerle sınırlıdır.

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

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 Düzenlenmesi

İlişikteki finansal tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışındaki eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemlerle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem 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 karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

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

Şirket yalnızca aşağıdaki koşullar sağlandığında müşterilerinden elde ettiği hasılatı kaydeder:

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

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden varsa kalıntı 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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

Maddi duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıkların tahmini ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

Duran Varlık Cinsi	Tahmini Ekonomik Ömür
Haklar	2-5 Yıl

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, gerçeğe uygun değerleri üzerinden raporlanmaktadır. Gerçeğe uygun değer tespiti için, SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme raporları düzenlenmiştir.

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

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları

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

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

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

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

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kullanım Hakkı Varlıkları (Devamı)

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

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

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

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

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Dayanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli makine ve teçhizat ile düşük değerli gayrimenkul kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen demirbaşlara da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle 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 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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

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

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

Varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğüne dair nesnel kanıtlar aşağıdakileri içerir:

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

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

Stoklar

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Hisse Başına Kazanç / (Zarar)

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

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

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

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

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit akış tablosu

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

İlişkili taraflar

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

Vergilendirme

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır. KVK Madde 15/(3) gereği, gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları dağıtılsın veya dağıtılmasın, kurum bünyesinde %15 oranında vergi kesintisine tabidir. KVK Madde 15/(34) kapsamındaki yetki çerçevesinde, Bakanlar Kurulu, 15'inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını, her bir ödeme ve gelir için ayrı ayrı sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye ve aynı sınırlar dahilinde üçüncü fıkrada belirtilen kazançlar için fon veya ortaklık türlerine göre ya da portföylerindeki varlıkların nitelik ve dağılımına göre farklılaştırmaya yetkilidir. Bu kapsamda vergi kesintisine tabi tutulan kazançlar, KVK Madde 15/(2) hükmü gereği ayrıca temettü vergi kesintisine tabi değildir.

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme (Devamı)

Kurumlar Vergisi (Devamı)

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

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

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Vergilendirme (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

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

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

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır. Şirket, 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarı ile vergiden istisna olmaması sebebi ile bu dönemler için de ertelenmiş vergi hesaplamış ve finansal tablolarına yansıtmıştır.

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 kabuldene 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 mevcut 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 esası ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43, 31 Aralık 2023: 35.058,58; 31 Aralık 2022: 19.982,83 TL). 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2- FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyum

Gerçeğe Uygun Değerlerin Belirlenmesi

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

Seviyelere göre değerlendirme yöntemleri şu şekilde tanımlanmıştır:

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

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

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

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

Şirket, 30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, Not 31'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ne uyum tablolarını sunmuştur.

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	-	23.898	34.503	56.853
- TL Kasa	-	23.898	34.503	56.853
Bankalar	9.843.504	18.947	10.331.945	172.967
Vadesiz Mevduat	38.415	18.947	11.685	172.967
- TL Bankalar	25.508	9.575	2.720	172.946
- Altın	12.889	9.352	8.941	-
- USD Bankalar	18	20	24	21
Vadeli Mevduat (*)	9.805.089	-	10.320.260	-
- TL Bankalar	9.805.089	-	10.320.260	-
	9.843.504	42.845	10.366.448	229.820

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %38 faiz oranı ile TL vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. (31 Aralık 2023 TL Vadeli Mevduat : %30-36) Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 2,50 gram altını bulunmaktadır. (31 Aralık 2024 : 2,50 gram, 31 Aralık 2023 : 2,50 gram)

DİPNOT 4 – FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yatırım Fonları (*)	3.269	22.298.998	1.098	-
	3.269	22.298.998	1.098	-

(*) Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları Halkbankası'nda bulunan 7U977180 No'lu fon hesabından oluşmaktadır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla birim fiyatı 0,272456 TL olan 12.000 adet fon bulunmaktadır. (31.12.2024: birim fiyatı 0,246444 TL olan 90.483.000 adet fon)

Uzun Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Healthtr Sağlık ve Turizm İşletmeleri Anonim Şirketi	80.977	80.977	-	-
	80.977	80.977	-	-

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	15.554.558	-	716.161	182.319
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	10.919.096	6.144.028	-	-
	26.473.654	6.144.028	716.161	182.319

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alacak Senetleri	12.226.221	6.773.198	-	-
Alacak Senetleri Reeskontu (-)	(1.307.125)	(629.170)	-	-
	10.919.096	6.144.028	-	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (*)	10.733.191	-	-	581.628
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.897.638	171.138	6.465.575	257.952
	13.630.829	171.138	6.465.575	839.580

(*) 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 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari Borçlar	141.378	169.330	1.451.220	260.151
Borç Senetleri	3.008.870	-	5.240.640	-
Borç Senetleri Reeskontu (-)	(254.189)	-	(265.398)	(3.605)
Diğer Ticari Borçlar	1.579	1.808	39.113	1.406
	2.897.638	171.138	6.465.575	257.952

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 6 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	5.000	-	18.110	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	793.178	800.256	1.450.734	2.272.248
	798.178	800.256	1.468.844	2.272.248

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	258.669	327.212	1.273.910	2.065.491
Diğer Alacaklar	534.509	473.044	176.824	206.757
	793.178	800.256	1.450.734	2.272.248

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili olmayan taraflardan uzun vadeli diğer alacaklar detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Depozito ve Teminatlar	16.553	16.553	7.733	12.741
	16.553	16.553	7.733	12.741

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	115.165.918	40.993.713	16.781.987
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	-	-	-	-
	-	115.165.918	40.993.713	16.781.987

DİPNOT 7– STOKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stokları aşağıdaki gibidir:

Stoklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlk Madde ve Malzeme	-	2.408.408	2.499.550	9.586.776
Ankara Keçiören Yükseltepe Arsa	36.527.504	36.527.504	36.527.504	-
Arsa Değer Düşüklüğü Karşılığı (-)	(18.377.581)	(17.899.040)	(11.013.537)	-
	18.149.923	21.036.872	28.013.517	9.586.776

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 değerleme raporu alınmış olup arsanın değerleme 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 8 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli peşin ödenmiş giderler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen Sipariş Avansları	835.837	-	16.644.721	6.750.854
İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	-	-	16.154.213	196.522
Gelecek Aylara Ait Giderler	18.098	29.077	154.600	994
	853.935	29.077	32.953.534	6.948.370

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli ertelenmiş gelirler aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (*)	20.454.604	20.454.604	-	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	11.016.000	6.773.198	-	-
	31.470.604	27.227.802	-	-

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

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	15.917.397	17.270.153	9.533.125	354.688
İş Avansları	160.000	-	-	-
	16.077.397	17.270.153	9.533.125	354.688

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla cari dönem vergisi ile ilgili varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	135.690	-	-	2.509
	135.690	-	-	2.509

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Eren Mesken Yapı İnş. Tic. A.Ş.	15.554.558	-	-	-
İkonik Tasarım Mimarlık A.Ş.	-	-	716.161	182.319
	15.554.558	-	716.161	182.319

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Eren Mesken Yapı İnş. Tic. A.Ş.	10.733.191	-	-	340.471
Alpen Enerji Müh. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	-	241.157
	10.733.191	-	-	581.628

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Fatma Eren	-	-	18.110	-
Healthtr Sağlık Ve Turizm A.Ş.	5.000	-	-	-
	5.000	-	18.110	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ahmet Kerem Eren	-	115.165.918	40.993.713	16.781.987
	-	115.165.918	40.993.713	16.781.987

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflara verilen sipariş avansları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflara Verilen Sipariş Avansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş.	-	-	15.886.906	196.522
Alpen Enerji Müh. San. Ve Tic. A.Ş.	-	-	267.307	-
	-	-	16.154.213	196.522

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, ilişkili taraflardan alınan sipariş avansları aşağıdaki gibidir:

İlişkili Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Eren Mesken Yapı İnşaat Tic. A.Ş.	20.454.604	20.454.604	-	-
	20.454.604	20.454.604	-	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULER

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	30 Eylül 2025
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.001.420.005	6.184.278	-	(293.604.281)	-	714.000.002
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.684.368.795	34.061.124	-	(373.237.387)	172.778.467	1.517.970.999
Arsalar	182.100.707	-	-	-	2.669.292	184.769.999
Binalar	466.641.967	-	-	(55.251.967)	-	411.390.000
Toplam	3.334.531.474	40.245.402	-	(722.093.635)	175.447.759	2.828.131.000

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2024
Gayrimenkule Dayalı Hak	252.412.201	9.976.951	-	-	739.030.853	1.001.420.005
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	816.013.068	53.146.526	-	(28.829.859)	844.039.060	1.684.368.795
Arsalar	163.459.699	39.781.996	-	(48.380.864)	27.239.876	182.100.707
Binalar	434.624.875	-	-	-	32.017.092	466.641.967
Toplam	1.666.509.843	102.905.473	-	(77.210.723)	1.642.326.881	3.334.531.474

Açıklama	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2023
Gayrimenkule Dayalı Hak	1.223.368	69.968.962	-	-	181.219.871	252.412.201
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	19.770.547	-	-	796.242.521	816.013.068
Arsalar	-	225.667.114	-	(62.207.415)	-	163.459.699
Binalar	-	5.756.420	-	-	428.868.455	434.624.875
Toplam	1.223.368	321.163.043	-	(62.207.415)	1.406.330.847	1.666.509.843

Açıklama	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	Değer Düşüklüğü	Yeniden Değerleme	31 Aralık 2022
Gayrimenkule Dayalı Hak	-	1.223.368	-	-	-	1.223.368
Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	-	-	-	-	-
Arsalar	-	-	-	-	-	-
Binalar	-	-	-	-	-	-
Toplam	-	1.223.368	-	-	-	1.223.368

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

Şirket yönetimi, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçme kararı almıştır. Söz konusu gayrimenkullerin 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri, SPK tarafından yetkilendirilmiş Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 30 Ekim 2025 tarihinde hazırlanan değerleme raporları ile belirlenmiştir. İlgili değerlerin değerleme yöntemleri tabloda belirlenmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Adres	Açıklama	Değerleme Yöntemi	Esas Alınan Yöntem	Esas Alınan Değer
Ankara/Keçiören/Ovacık/90093 Ada 1 Parsel	Sanayi ve Ticari Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	115.220.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/27506 Ada 1 Parsel	Bilfen Koleji Eğitim Tesisi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi- Gelir Yaklaşımı Maliyet Yöntemi	411.390.000
Ankara/Çankaya/Karakusunlar/29097 Ada 1 Parsel	Karma Kullanımlı Arsa	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	69.550.000
Ankara/Gölbaşı/Bahçelievler/127974 Ada 1-3-5 Parsel	Z Lagun Diplomatik Site Arsası ve Projesi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.517.971.000
Ankara/Kızılcahamam/Berçin Yayalar/108 Ada 1 Parsel (*)	Lagun Country Club Turizm Tesisi	Gelir Yaklaşımı	Gelir Yaklaşımı	714.000.000
			Toplam	2.828.131.000

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

(*) Şirket portföyünde yer alan 1.Etap (Lagun Country Club) ve 2. Etap yatırımı; T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel Müdürlüğü ile 25.09.2020 tarihli sözleşme ve bu sözleşmenin 25.12.2020, 29.11.2021 ve 13.01.2025 tarihli ekleri kapsamında, Kızılcahamam Şahinler Tabiat Parkı'nın 142,67 hektarlık bölümünün 49 yıllığına kullanım hakkını, bu kullanım dahilinde toplam 390 yatak kapasiteli konaklama tesislerinin yapımı ve işletilmesine ilişkin gayrimenkule dayalı hakları içermektedir. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı kapsamında, gayrimenkule dayalı hakkın değerinin güvenilir biçimde ölçülebilmesi için ruhsatlandırma süreci referans alınmış olup, 1. Etap yatırımına ilişkin yapı ruhsatlarının alınmış olması nedeniyle bu etap Şirket finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmakta ve gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmektedir. Diğer taraftan; 2'nci etap ile ilgili projelendirme çalışmaları raporlama tarihi (30.09.2025) itibarıyla devam etmektedir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Taşıtlar	9.371.289	-	(3.088.852)	6.282.437
Demirbaşlar	1.369.753	261.422	-	1.631.175
Toplam Maliyet Bedeli	10.741.042	261.422	(3.088.852)	7.913.612
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Taşıtlar	(6.100.745)	(1.172.412)	2.481.291	(4.791.866)
Demirbaşlar	(74.970)	(134.152)	-	(209.122)
Birikmiş Amortismanlar	(6.175.715)	(1.306.564)	2.481.291	(5.000.988)
Net Defter Değeri	4.565.327			2.912.624

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Taşıtlar	9.371.289	-	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.280.143	1.411.176	(2.321.566)	1.369.753
Toplam Maliyet Bedeli	11.651.432	1.411.176	(2.321.566)	10.741.042
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Taşıtlar	(4.528.940)	(1.571.805)	-	(6.100.745)
Demirbaşlar	(1.440.938)	(528.306)	1.894.274	(74.970)
Birikmiş Amortismanlar	(5.969.878)	(2.100.111)	1.894.274	(6.175.715)
Net Defter Değeri	5.681.554			4.565.327

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12 – MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, maddi duran varlıklarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	9.371.289	-	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.150.810	129.333	-	2.280.143
Toplam Maliyet Bedeli	11.522.099	129.333	-	11.651.432
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Taşıtlar	(2.742.925)	(1.786.015)	-	(4.528.940)
Demirbaşlar	(972.461)	(468.477)	-	(1.440.938)
Birikmiş Amortismanlar	(3.715.386)	(2.254.492)	-	(5.969.878)
Net Defter Değeri	7.806.713			5.681.554

Açıklama	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Taşıtlar	7.816.173	1.555.116	-	9.371.289
Demirbaşlar	2.101.223	49.587	-	2.150.810
Toplam Maliyet Bedeli	9.917.396	1.604.703	-	11.522.099
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Taşıtlar	(1.087.662)	(1.655.263)	-	(2.742.925)
Demirbaşlar	(520.028)	(452.433)	-	(972.461)
Birikmiş Amortismanlar	(1.607.690)	(2.107.696)	-	(3.715.386)
Net Defter Değeri	8.309.706			7.806.713

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	31.382	-	-	31.382
Toplam Maliyet Bedeli	31.382	-	-	31.382
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2025	Dönem Gideri	Çıkışlar	30 Eylül 2025
Haklar	(9.123)	(9.489)	-	(18.612)
Birikmiş Amortismanlar	(9.123)	(9.489)	-	(18.612)
Net Defter Değeri	22.259			12.770

Açıklama	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	15.287	25.373	(9.278)	31.382
Toplam Maliyet Bedeli	15.287	25.373	(9.278)	31.382
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2024	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Haklar	(15.287)	(3.114)	9.278	(9.123)
Birikmiş Amortismanlar	(15.287)	(3.114)	9.278	(9.123)
Net Defter Değeri	-			22.259

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, maddi olmayan duran varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Açıklama	1 Ocak 2023	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	15.287	-	-	15.287
Toplam Maliyet Bedeli	15.287	-	-	15.287
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2023	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2023
Haklar	(15.287)	-	-	(15.287)
Birikmiş Amortismanlar	(15.287)	-	-	(15.287)
Net Defter Değeri	-			-

Açıklama	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	15.287	-	-	15.287
Toplam Maliyet Bedeli	15.287	-	-	15.287
Birikmiş Amortismanlar	1 Ocak 2022	Dönem Gideri	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Haklar	(15.287)	-	-	(15.287)
Birikmiş Amortismanlar	(15.287)	-	-	(15.287)
Net Defter Değeri	-			-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14- FİNANSAL BORÇLANMALAR

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	-	-	2.042.301	2.673.271
	-	-	2.042.301	2.673.271

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	82.095.040	7.062.443	6.194.641	-
	82.095.040	7.062.443	6.194.641	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Finansal Yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kredi Kartı Borçları	353.615	-	-	-
	353.615	-	-	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla uzun vadeli borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka Kredileri	103.119.812	24.562.042	39.524.538	-
	103.119.812	24.562.042	39.524.538	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçlanmaların detayı aşağıdaki gibidir:

Banka Kredileri	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Talep Edildiğinde veya Bir Yıl İçinde Ödenecekler	82.095.040	7.062.443	8.236.942	2.673.271
- 0-3 Ay	24.264.540	1.744.516	1.669.333	-
- 3-12 Ay	57.830.500	5.317.927	6.567.609	2.673.271
İkinci Yılda Ödenecekler	51.468.661	6.091.042	8.609.006	-
Üçüncü Yılda Ödenecekler	32.442.781	4.870.195	7.537.676	-
Dördüncü Yılda Ödenecekler	12.821.305	3.891.720	6.078.957	-
Beşinci Yılda Ödenecekler	2.349.045	3.135.706	4.896.658	-
Beş Yıl ve Üzeri Ödenecekler	4.038.020	6.573.379	12.402.241	-
	185.214.852	31.624.485	47.761.480	2.673.271

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 14- FİNANSAL BORÇLANMALAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla banka kredilerine ilişkin vade ve faiz oranı dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025				
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-47,49	82.095.040	103.119.812
31 Aralık 2024				
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-29,75	7.062.443	24.562.042
31 Aralık 2023				
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2023-2033	%8,25-29,75	8.236.942	39.524.538
31 Aralık 2022				
Döviz Cinsi	Vade	Faiz Aralığı (%)	Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
TL Kredi	2022-2023	%8,25-29,75	2.673.271	-

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

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıda belirtilen yasal düzenlemeler çerçevesinde ayrılmaktadır:

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

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla yıllık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 46.655,43 TL, 31 Aralık 2023: 35.058,58 TL, 31 Aralık 2022: 19.982,83 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %23 faiz oranı ve %20 enflasyon oranı varsayımına göre, %2,50 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İzin Karşılığı	99.165	-	-	-
	99.165	-	-	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem Tazminatı Karşılığı	169.796	41.354	25.169	-
	169.796	41.354	25.169	-

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem Başı	41.354	25.169	-	-
Faiz Maliyeti	42.778	10.917	7.399	-
Hizmet Maliyeti	86.530	20.710	21.793	-
Ödenen/İptal Edilen Kıdem Tazminatları	-	-	-	-
Aktüeryal Fark	20.569	(4.168)	2.986	-
Parasal Pozisyon Farkı	(21.435)	(11.274)	(7.009)	-
Dönem Sonu	169.796	41.354	25.169	-

DİPNOT 16 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele Borçlar	-	-	-	32.826
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	295.379	108.345	-	28.965
	295.379	108.345	-	61.791

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek Vergi ve Fonlar	130.514	4.251.944	-	-
7326 Sayılı Kanun Kdv Matrah Artırımı	-	-	91.097	-
	130.514	4.251.944	91.097	-

DİPNOT 18 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla diğer kısa vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Karşılıklar	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dava Karşılıkları	200.252	625.660	664.333	343.630
	200.252	625.660	664.333	343.630

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerindeki teminat, rehin ve ipotek pozisyonuna ilişkin tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi Tüzel Kişiliği Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	302.156.787	379.043.958	132.473.934	92.501.945
-Teminat	156.787	246.603	3.897.408	92.501.945
-Rehin	-	-	-	-
-İpotek	302.000.000	378.797.355	128.576.526	-
-Kefalet	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer	-	-	-	-
3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRI'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	302.156.787	379.043.958	132.473.934	92.501.945

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	30 Eylül 2025		31 Aralık 2024		31 Aralık 2023		31 Aralık 2022	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı	Pay Oranı %	Pay Tutarı
Ahmet Kerem Eren	94	157.397.176	94	157.397.176	94	157.397.176	100	50.000
Fatma Eren	6	10.845.049	6	10.845.049	6	10.845.049	-	-
	100	168.242.225	100	168.242.225	100	168.242.225	100	50.000

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, çıkarılmış sermayesi her biri nama yazılı 1 TL kıymetle 168.242.225 adet paydan oluşmakta olup bunlardan 1.000.000 adeti nama yazılı A Grubu ve 167.242.225 adedi hamiline yazılı B Grubu pay olarak ayrılmıştır. (31 Aralık 2024: 1 TL kıymetle 168.242.225 adet pay, 31 Aralık 2023: 0,01 TL kıymetle 16.824.222.500 adet pay, 31 Aralık 2022: 1 TL kıymetle 50.000 adet pay) Çıkarılmış sermaye tutarı 168.242.225 TL'dir. 82.144.343 TL'si nakden ödenmiş, 86.097.882 TL'si kısmi bölünme ve birleşme işlemleri ile birleşme priminden karşılanmıştır. Şirket'in kayıtlı sermaye tavanı 840.000.000 TL'dir.

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

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

Özkaynaklar	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ödenmiş Sermaye	168.242.225	168.242.225	168.242.225	50.000
Sermaye Düzeltme Farkları	146.435.110	146.435.110	146.435.110	507.172
Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	22.490	22.490	6.049.770	6.049.770
-Yasal Yedekler	22.490	22.490	22.490	22.490
-Özel Fonlar (*)	-	-	6.027.280	6.027.280
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(17.831)	681	(2.238)	-
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç (Kayıpları)	(17.831)	681	(2.238)	-
Geçmiş Yıllar Zararları	1.959.493.760	1.038.140.743	(320.588)	(158.080)
Net Dönem Karı	155.811.417	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
	2.429.987.171	2.274.194.266	1.358.865.610	6.286.354

(*) Özel fonlar kalemi, Şirket'in 28.06.2022 tarihinde Kırsal Kalkınma (IPARD II) Programı için Tarım ve Kırsal Kalkınmayı Destekleme Kurumu (TKDK) ile yaptığı sözleşme uyarınca destek amacıyla almış olduğu 1.818.000 TL'nin endeksli bakiyesinden oluşmaktadır. Bu kapsamda Şirket, ilgili destek tutarını 28.06.2024 tarihinde TKDK'ya geri ödemiştir.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 19 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, hisse başına kazanç aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kar / Zarar	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Ana Şirket Hissedarlarına Ait Net Dönem Karı	155.811.417	1.168.015.971	921.353.017	1.038.461.331	(162.508)
Yıl Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	168.242.225	168.242.225	168.242.225	3.733.633.486	50.000
	0,93	6,94	5,48	0,28	(3,25)

Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

Şirket'in 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların enflasyona göre düzeltilmiş olarak sunduğu ilgili özkaynak kalemlerinin Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarındaki enflasyona göre düzeltilmiş tutarlarla karşılaştırması aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Vergi Usul Kanununa göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS Finansal Tablolarına göre hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl zararlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	103.386.898	146.435.110	(43.048.212)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	29.473	22.490	6.983

DİPNOT 20 – HASILAT

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

Hasılat ve Satışların Maliyeti	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yurt İçi Satışlar (*)	8.205.571	2.999.115	5.821.282	3.818.701	1.211.409
Brüt Satışlar	8.205.571	2.999.115	5.821.282	3.818.701	1.211.409
Net Satışlar	8.205.571	2.999.115	5.821.282	3.818.701	1.211.409
Satılan Ticari Mallar Maliyeti (-)	-	-	-	(1.789.837)	(986.327)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	-	-	-	-	-
Satışların Maliyeti	-	-	-	(1.789.837)	(986.327)
Brüt Kar	8.205.571	2.999.115	5.821.282	2.028.864	225.082

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

DİPNOT 21 – FAALİYET GİDERLERİ

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(9.609.808)	(7.850.108)	(11.030.087)	(5.634.834)	(5.104.185)
	(9.609.808)	(7.850.108)	(11.030.087)	(5.634.834)	(5.104.185)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 21 – FAALİYET GİDERLERİ (Devamı)

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Personel Giderleri	(5.739.728)	(1.245.808)	(2.137.441)	(718.314)	(580.870)
Dışardan Alınan Hizmet Giderleri	(1.615.436)	(601.527)	(1.584.749)	-	-
Amortisman Giderleri	(1.316.053)	(3.055.597)	(2.103.228)	(2.254.493)	(2.107.695)
Diğer Giderler	(475.513)	(38.167)	(698.346)	(467.096)	(1.178.546)
Danışmanlık Giderleri	(147.752)	-	(1.988.335)	(291.391)	-
Akaryakıt ve Araç Giderleri	(85.403)	(342.688)	(391.162)	(1.314.811)	(488.762)
Temsil ve Ağırılama Giderleri	(80.221)	-	(9.134)	(70.645)	-
Kırtasiye Giderleri	(62.935)	(16.326)	-	(21.396)	(54.224)
Noter ve Mahkeme Giderleri	(45.273)	(84.319)	-	-	(13.055)
Vergi, Harç ve Aidat Giderleri	(22.116)	(1.496.750)	(1.902.695)	(40.136)	(30.233)
Gider Kaydedilen Demirbaşlar	(19.378)	-	(18.522)	(49.803)	(21.725)
Yemek ve Mutfak Giderleri	-	(915.988)	(153.062)	(235.282)	(231.016)
Ortak Giderler Katılım Payları	-	-	-	(69.462)	(192.562)
Sigorta Giderleri	-	(18.613)	-	-	-
Elektrik ve Su Giderleri	-	(16.939)	(21.842)	(82.474)	(190.130)
Haberleşme Giderleri	-	(17.386)	(21.571)	(19.531)	(15.367)
	(9.609.808)	(7.850.108)	(11.030.087)	(5.634.834)	(5.104.185)

DİPNOT 22 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, niteliklerine göre giderler aşağıdaki gibidir:

Personel Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(5.739.728)	(1.245.808)	(2.137.441)	(718.314)	(580.870)
	(5.739.728)	(1.245.808)	(2.137.441)	(718.314)	(580.870)
Amortisman Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Genel Yönetim Giderleri	(1.316.053)	(3.055.597)	(2.103.228)	(2.254.493)	(2.107.695)
	(1.316.053)	(3.055.597)	(2.103.228)	(2.254.493)	(2.107.695)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 23 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gerçeğe Uygun Değer Artışı	175.447.759	1.891.606.058	1.642.326.881	1.406.330.847	-
Reeskont Faiz Gelirleri	755.801	121.124	107.743	344.429	54.737
Konusu Kalmayan Karşılıklar	298.562	-	78.277	-	-
Devlet Teşvik Gelirleri	175.265	62.116	83.243	28.759	23.689
Diğer Gelirler	5.602	123.695	118.615	1.614	275
	176.682.989	1.891.912.993	1.642.714.759	1.406.705.649	78.701

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla, esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü	(722.093.635)	(44.474.552)	(77.210.723)	(62.207.415)	-
Diğer Giderler	(1.780.511)	(1.248.538)	(907.741)	(159.577)	(418.452)
Reeskont Faiz Giderleri	(1.517.346)	(906.453)	(933.170)	(198.767)	(190.605)
Karşılık Giderleri	-	(818.868)	(7.229.128)	(14.664.477)	(280.988)
	(725.391.492)	(47.448.411)	(86.280.762)	(77.230.236)	(890.045)

DİPNOT 24 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Maddi Duran Varlık Satış Karı	1.694.985	148.695	-	-	-
Menkul Kıymet Satış Karları	5.229.027	-	273.684	84.160	-
	6.924.012	148.695	273.684	84.160	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 25 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Gelirleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur Farkı Gelirleri	-	246.045	265.757	80.395	15
Faiz Gelirleri	10.021.809	3.685.523	6.433.630	31.956	59.446
	10.021.809	3.931.568	6.699.387	112.351	59.461

30 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur Farkı Giderleri	-	-	-	(25)	-
Faiz Giderleri	(41.224.879)	(4.771.908)	(5.773.908)	(1.919.541)	(209.487)
-Kıdeme İlişkin Faiz Gideri	(42.778)	(4.305)	(10.917)	(7.399)	-
-Banka Faiz Giderleri	(41.182.101)	(4.767.603)	(5.762.991)	(1.912.142)	(209.487)
	(41.224.879)	(4.771.908)	(5.773.908)	(1.919.566)	(209.487)

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla TMS 29 uyarınca net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(655.411.969)	(509.821.244)
Stoklar	2.364.196	(1.391.023)
Peşin Ödenmiş Giderler	66.412	(31.539)
Ertelenmiş Gelirler	(4.146.965)	(2.783.054)
Finansal Yatırımlar	16.417	2.584
Maddi Duran Varlıklar	546.868	150.953
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.513	1.082
Ertelenmiş Vergi Varlığı/Yükümlülüğü	(193.297.924)	(92.331.684)
Sermaye Düzeltme Farkları	(63.797.665)	(96.724.701)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(4.560)	(6.912)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	(397.266.007)	(317.014.010)
Diğer Düzeltmeler	102.746	307.060
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	675.673.594	532.063.498
Hasılat	(645.571)	(176.950)
Genel Yönetim Giderleri (-)	674.609	2.689.667
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(13.067)	(49.954)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	164.384	7.166.841
YAG Yeniden Değerleme Ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	677.765.832	522.596.454
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(3.352.485)	(43.372)
Finansman Gelirleri	(613.418)	(862.787)
Finansman Giderleri (-)	1.693.310	743.599
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	20.261.625	22.242.254

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 27 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar vergisi

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

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

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

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'nun 94. maddesi 6-a bendine göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Ancak, 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmıştır. Ayrıca, Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Detayları Dipnot 2.6'da açıklandığı üzere, 31 Aralık 2024 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla %30'luk vergi oranı, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri 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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici vergilendirilebilir farkları için ertelenmiş vergi aktifi ve pasifini 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 Eylül 2025, 30 Eylül 2024, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ödenecek kurumlar vergisinin detayları aşağıdaki gibidir:

Toplam Vergi Geliri, Gideri	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2024	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Cari Dönem Vergi Gideri	(1.546.967)	(288.851)	(271.809)	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri	711.488.557	(690.123.777)	(653.041.783)	(298.752.685)	(1.074.365)
	709.941.590	(690.412.628)	(653.313.592)	(298.752.685)	(1.074.365)

Not 2'de detayları açıklandığı üzere, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendi ile tanınan vergi istisnası, 02/08/2024 tarih 7524 sayılı kanun ile 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50'sinin kâr payı yoluyla dağıtılması şartına bağlanmıştır. Kar dağıtım kararı genel kurul uhdesinde olması nedeni ile 2025 yılı ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplamasında kullanılan vergi oranı %10'dur (31 Aralık 2024: %30, 31 Aralık 2023: %25).

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	(2.786.807)	278.681	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	2.461.093.355	-	(246.109.337)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları	(25.050)	2.505	-
Dava Karşılıkları	(531.298)	53.130	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(188.897)	18.711	-
Kullanılmayan İzin Günleri Karşılıkları	(99.165)	9.917	-
Alıcılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(1.686.564)	168.656	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	335.769	-	(33.577)
Kur Farkları	(102.118)	10.212	-
Faiz Tahakkuku	854.249	-	(85.425)
Stoklar	(32.653.509)	3.265.350	-
Kredilere ilişkin düzeltmeler	1.346.255	-	(134.626)
Diğer	(1.033.821)	103.383	-
Peşin Ödenmiş Giderler	(5.151.231)	515.123	-
Toplam	2.419.371.168	4.425.668	(246.362.965)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü (Özkaynaklar)			(241.937.297)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerini oluşturan kalemler aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	679.034	-	(203.710)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.175.272.144	-	(952.581.644)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları / İptalleri	(25.048)	7.514	-
Dava Karşılıkları	(829.861)	248.959	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(50.277)	15.083	-
Alicılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(670.826)	201.248	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	81.577	-	(24.474)
Kur Farkları	(99.397)	29.820	-
Faiz Tahakkuku	(70.295)	21.088	-
Stoklar	6.501.784	-	(1.950.535)
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	(687.320)	206.196	-
Diğer	(1.133.940)	340.181	-
Peşin Ödenmiş Giderler	(877.352)	262.366	-
TOPLAM	3.178.090.223	1.332.455	(954.760.363)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü (Özkaynaklar)			(953.427.908)

31 Aralık 2023	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	1.369.706	-	(342.426)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	1.209.200.055	-	(302.300.014)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları / İptalleri	(81.492)	20.373	-
Dava Karşılıkları	(664.333)	166.083	-
Kıdem Tazminatı Karşılığı (K/Z)	(25.819)	6.456	-
Alicılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(135.523)	33.881	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	265.398	-	(66.349)
Kur Farkları	(334.277)	83.569	-
Faiz Tahakkuku	(52.984)	13.247	-
Stoklar	(11.286.364)	2.821.594	-
Kredilere İlişkin Düzeltmeler	(1.257.826)	314.457	-
Peşin Ödenmiş Giderler	4.542.991	-	(1.135.751)
Toplam	1.201.539.532	3.459.660	(303.844.540)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü (Özkaynaklar)			(300.384.880)

31 Aralık 2022	Geçici Farklar	Ertelenen Vergi Varlığı	Ertelenen Vergi Yükümlülüğü
Maddi, Maddi Olmayan Varlıklar Amortisman Farkları	3.857.077	-	(964.270)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	54.248	-	(13.562)
Şüpheli Alacaklar Karşılıkları / İptalleri	(134.277)	33.569	-
Dava Karşılıkları	(343.630)	85.907	-
Alicılar ve Alacak Senetleri Reeskontu	(6.568)	1.641	-
Borçlar ve Borç Senetleri Reeskontu	32.847	-	(8.212)
Faiz Tahakkuku	(128.485)	32.121	-
Stoklar	2.724.597	-	(681.149)
Peşin Ödenmiş Giderler	475.946	-	(118.984)
Toplam	6.531.755	153.238	(1.786.177)
Net Ertelenen Vergi Varlığı/Yükümlülüğü (Özkaynaklar)			(1.632.939)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 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)	15.554.558	10.919.096	5.000	809.732	9.843.504	-
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	15.554.558	10.919.096	5.000	809.732	9.843.504	-
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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar			
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E+F)	-	6.144.028	-	816.810	18.947	23.898
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.144.028	-	816.810	18.947	23.898
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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2023	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)	716.161	-	18.110	1.458.467	10.331.945	34.503
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	716.161	-	18.110	1.458.467	10.331.945	34.503
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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2022	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)	182.319	-	-	2.284.989	172.967	56.853
- Azami riskin teminat v.s. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	182.319	-	-	2.284.989	172.967	56.853
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 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.2 Likidite riski

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

Finansal yükümlülüklerin kalan vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2025						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılden uzun (IV)
Finansal Borçlar	185.568.467	168.996.127	4.950.279	18.444.854	141.055.539	4.545.455
Ticari Borçlar	13.630.829	14.240.259	14.240.259	-	-	-
Diğer Borçlar	295.379	139.655	139.655	-	-	-
Diğer Yükümlülükler	32.070.331	1.295.622	1.295.622	-	-	-
Toplam Yükümlülük	231.565.006	184.671.663	20.625.815	18.444.854	141.055.539	4.545.455

31 Aralık 2024						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılden uzun (IV)
Finansal Borçlar	31.624.485	30.810.262	592.632	2.661.129	19.004.483	8.552.018
Ticari Borçlar	171.138	17.842.687	17.842.687	-	-	-
Diğer Borçlar	115.274.263	115.274.263	19.185.267	96.088.996	-	-
Diğer Yükümlülükler	32.146.760	11.025.141	11.025.141	-	-	-
Toplam Yükümlülük	179.216.646	174.952.353	48.645.727	98.750.125	19.004.483	8.552.018

31 Aralık 2023						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılden uzun (IV)
Finansal Borçlar	47.761.480	44.483.476	-	-	26.648.490	17.834.986
Ticari Borçlar	6.465.575	6.730.974	6.730.974	-	-	-
Diğer Borçlar	41.084.810	40.659.162	-	40.659.162	-	-
Diğer Yükümlülükler	689.502	91.097	91.097	-	-	-
Toplam Yükümlülük	96.001.367	91.964.709	6.822.071	40.659.162	26.648.490	17.834.986

31 Aralık 2022						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay arası (II)	1-5 Yıl arası (III)	5 Yılden uzun (IV)
Finansal Borçlar	2.673.271	2.544.784	-	2.544.784	-	-
Ticari Borçlar	839.580	872.428	872.428	-	-	-
Diğer Borçlar	16.843.778	16.843.777	61.791	-	16.781.986	-
Diğer Yükümlülükler	343.630	-	-	-	-	-
Toplam Yükümlülük	20.700.259	20.260.989	934.219	2.544.784	16.781.986	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Piyasa Riski

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

Döviz Kuru Riski

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlere ait, yabancı para cinsinden yapılan işlemlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025			31 Aralık 2024			31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro	TL karşılığı	ABD Doları	Euro
1.Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2a.Parasal finansal varlıklar (Kasa. Banka hesapları dâhil)	18,26	0,44	-	19,47	0,44	-	23,46	0,44	-	21,87	0,39	-
2b.Parasal olmayan finansal varlıklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.Diğer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.Dönen varlıklar (1+2+3)	18,26	0,44	-	19,47	0,44	-	23,46	0,44	-	21,87	0,39	-
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)	18,26	0,44	-	19,47	0,44	-	23,46	0,44	-	21,87	0,39	-
10.Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12a.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12b.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13.Kısa vadeli yükümlülükler (10+11+12)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.Ticari borçlar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15.Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16a.Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16b.Parasal olmayan diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.Uzun vadeli yükümlülükler (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)	18,26	0,44	-	19,47	0,44	-	23,46	0,44	-	21,87	0,39	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Kuru Riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
30 Eylül 2025				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1,83	(1,83)	1,83	(1,83)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	1,83	(1,83)	1,83	(1,83)
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)				
6- Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1,83	(1,83)	1,83	(1,83)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2024				
	Kar/zarar		Özkaynaklar	
	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ	YABANCI PARANIN DEĞER KAZANMASI	YABANCI PARANIN DEĞER KAYBETMESİ
ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	1,95	(1,95)	1,95	(1,95)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	1,95	(1,95)	1,95	(1,95)
Avro'nun TL karşısında % 10 değer kazanması/kaybetmesi halinde				
4- Avro net varlık/yükümlülüğü	-	-	-	-
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
6- Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1,95	(1,95)	1,95	(1,95)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2023				
	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	2,35	(2,35)	2,35	(2,35)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	2,35	(2,35)	2,35	(2,35)
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)	2,35	(2,35)	2,35	(2,35)

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 28 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

28.3 Piyasa Riski (Devamı)

Döviz Kuru Riski (Devamı)

Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu				
31 Aralık 2022				
	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	2,19	(2,19)	2,19	(2,19)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)				
3- ABD Doları net etki (1+2)	2,19	(2,19)	2,19	(2,19)
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)	2,19	(2,19)	2,19	(2,19)

28.4 Operasyon Riski

Sermaye riski yönetimi

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

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

30 Eylül 2025, 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla net finansal borç/sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Finansal Borç	185.568.467	31.624.485	47.761.480	2.673.271
Nakit Değerler ve Bankalar	(9.843.504)	(42.845)	(10.366.448)	(229.820)
Net Finansal Borç	175.724.963	31.581.640	37.395.032	2.443.451
Özkaynaklar	2.429.987.171	2.274.194.266	1.358.865.610	6.286.354
Net Finansal Borç / Özkaynaklar Oranı	0,07	0,01	0,03	0,39

DİPNOT 29 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	600.000	583.370
	600.000	583.370

DİPNOT 30 – RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

DİPNOT 31 – EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

SPK' nın 7 Haziran 2013 tarih ve 2013/19 sayılı duyurusu çerçevesinde portföy sınırlamalarının kontrolüne ilişkin bilgilere, finansal tablo hesap kalemleri kullanılmak suretiyle, Kurulca belirlenen şekilde yer verilir. Bu kapsamda, portföy sınırlamalarına ilişkin bilgiler, 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024, 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla aşağıdaki gibidir:

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(b)	9.846.773	22.341.843	10.367.546	229.820
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(a)	2.828.131.000	3.334.531.474	1.666.509.843	1.223.368
C	İştirakler	Md.24/(b)	80.977	80.977	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md .23/(f)	5.000	-	18.110	-
	Diğer Varlıklar		65.425.724	49.884.526	78.356.358	27.166.364
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md.3/(p)	2.903.489.474	3.406.838.820	1.755.251.857	28.619.552
E	Finansal Borçlar	Md.31	185.214.852	31.624.485	47.761.480	2.673.271
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md.31	353.615	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md .31	-	-	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md.23/(f)	-	115.165.918	40.993.713	16.781.987
I	Öz Kaynaklar	Md.31	2.429.987.171	2.274.194.266	1.358.865.610	6.286.354
	Diğer Kaynaklar		287.933.836	985.854.151	307.631.054	2.877.940
	Toplam Kaynaklar	Md.3/(p)	2.903.489.474	3.406.838.820	1.755.251.857	28.619.552

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Md.24/(b)	-	-	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	9.805.107	19,47	17.384.725	21,87
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	-	-	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md.24/(d)	-	-	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	-	-	-	-
C1	Yabancı İştirakler	Md.24/(d)	-	-	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	-	-	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md.31	-	-	-	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	-	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	9.805.089	22.298.998	17.384.725	-
		Halkbank-7u977180-Nolu Kısa Vadeli Fon Hesabı	-	22.298.998	-	-
		Halkbank -Aj004254-No'lu Vadeli Hesap	-	-	17.384.725	-
		Halkbank - Aj006297 - Nolu Vadeli Hesap	9.805.089	-	-	-

Z GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024, 2023 ve 2022 Tarihleri İtibarıyla Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Oran	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md.22/(e)	K/D	-	-	-	-	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	MD.24/(a),(b)	(B+A1)/ D	97,40	97,88	94,94	4,27	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Md.24/(b)	(A+C-A1)/D	0,34	0,66	0,59	0,80	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Md.24/(d)	(A3+B1+C1)/D	-	-	-	-	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md.24/(c)	B2/D	-	-	-	-	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Md.28/1(a)	C2/D	-	-	-	-	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	Md.31	(E+F+G+H+J)/İ	7,64	6,45	6,53	309,48	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/ Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md.24/(b)	(A2- A1)/D	0,34	0,00	0,99	0,00	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md.22/(l)	L/D	0,34	0,65	0,99	-	≤%10