ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

1 Ocak - 31 Mart 2026
Ara Hesap Dönemine Ait
Özet Finansal Tablolar

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 3
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU 4
ÖZET NAKİT AKIM TABLOSU 5
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR 6-37

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU 6
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR 7-13
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ 13
4. FİNANSAL YATIRIMLAR 13-14
5. FİNANSAL BORÇLAR 14
6. TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR 15
7. DİĞER ALACAKLAR 15
8. STOKLAR 16-18
9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER 19
10. DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER 19
11. MADDİ DURAN VARLIKLAR 19-20
12. MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER 20
13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR 21-22
14. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER 22-23
15. ÖZKAYNAKLAR 23-25
16. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ 25
17. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER 26
18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER 26
19. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/ GİDERLER 26-27
20. FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ 27
21. GELİR VERGİLERİ 27-28
22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI 29
23. PAY BAŞINA KAZANÇ 29
24. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 29
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ 30-33
26. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI) 33-34
27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR 34

EK-1 PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ 35-37

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARİYLE ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnotlar	*Bağımsız Denetimden Geçmemiş* 31 Mart 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzerleri	3	5.042.601	12.224.018
Finansal yatırımlar	4	271.167.687	993.924.757
Ticari alacaklar		524.745.638	606.489.359
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	*6*	*524.745.638*	*606.489.359*
Diğer alacaklar		19.977.459	21.965.764
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*19.977.459*	*21.965.764*
Stoklar	8	5.914.025.596	5.702.579.698
Peşin ödenmiş giderler		1.179.967.301	439.331.026
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	*9,22*	*1.131.518.596*	*402.313.038*
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	*9*	*48.448.705*	*37.017.988*
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	21	12.779.766	13.731.587
Diğer dönen varlıklar	10	749.222.211	819.063.715
Toplam dönen varlıklar		**8.676.928.259**	**8.609.309.924**
Diğer alacaklar		680.866	749.240
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	*7*	*680.866*	*749.240*
Stoklar	8	1.782.257.534	1.750.525.457
Maddi duran varlıklar	11	6.702.398	7.076.822
Toplam duran varlıklar		**1.789.640.798**	**1.758.351.519**
Toplam varlıklar		**10.466.569.057**	**10.367.661.443**

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARİYLE ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnotlar	*Bağımsız Denetimden Geçmemiş* 31 Mart 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar	5	346.616.152	314.168.060
Ticari borçlar		476.884.950	568.026.808
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	*6*	*476.884.950*	*568.026.808*
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		3.200.136.795	3.167.864.815
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*12*	*3.200.136.795*	*3.167.864.815*
Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	13	2.674.409	2.780.173
Kısa vadeli karşılıklar		8.348.543	7.448.497
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	*2.044.905*	*2.097.393*
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	*14*	*6.303.638*	*5.351.104*
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	10	269.787.172	294.221.744
Kısa vadeli yükümlülükler		**4.304.448.021**	**4.354.510.097**
Uzun vadeli borçlanmalar	5	645.280.378	713.157.747
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler		2.601.044.435	2.558.666.029
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	*12*	*2.601.044.435*	*2.558.666.029*
Uzun vadeli karşılıklar		1.297.632	1.681.163
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	*13*	*1.297.632*	*1.681.163*
Ertelenen vergi yükümlülüğü	21	74.723.019	84.066.856
Uzun vadeli yükümlülükler		**3.322.345.464**	**3.357.571.795**
Toplam yükümlülükler		**7.626.793.485**	**7.712.081.892**
Ödenmiş sermaye	15	626.000.000	626.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	554.925.995	554.925.995
Geri alınmış paylar	15	(1.059.099)	--
Paylara ilişkin primler	15	1.488.956.278	1.488.956.278
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler		(572.348)	(884.169)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)		*(572.348)*	*(884.169)*
Geçmiş yıllar karları		(13.418.553)	(76.902.054)
Net dönem karı/zararı		184.943.299	63.483.501
Özkaynaklar		**2.839.775.572**	**2.655.579.551**
Toplam kaynaklar		**10.466.569.057**	**10.367.661.443**

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	*Bağımsız Denetimden Geçmemiş* 1 Ocak- 31 Mart 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 1 Ocak- 31 Mart 2025
Hasılat	16	7.432.359	33.855.423
Satışların maliyeti (-)	16	(3.187.543)	(14.894.289)
Brüt kar		**4.244.816**	**18.961.134**
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(2.798.691)	--
Genel yönetim giderleri (-)	17	(19.666.814)	(15.233.746)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	--	11.778.822
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(1.473.457)	(7.365.763)
Esas faaliyet karı		**(19.694.146)**	**8.140.447**
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	182.237.027	--
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	19	(1.766.619)	--
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/(zararı)		**160.776.262**	**8.140.447**
Finansman gelirleri	20	1.798.148	756.462
Finansman giderleri (-)	20	(1.962.207)	(12.713)
Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)	24	14.853.623	(23.655.406)
Vergi öncesi karı/(zararı)		**175.465.826**	**(14.771.210)**
Dönem vergi (gideri)	21	--	--
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	21	9.477.473	(18.698.439)
Dönem karı/(zararı)		**184.943.299**	**(33.469.649)**
Pay başına kazanç/(kayıp)	**23**	**0,2954**	**(0,0656)**
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	13	445.457	(341.099)
- Vergi etkisi	21	(133.636)	102.330
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		**311.821**	**(238.769)**
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		**185.255.120**	**(33.708.418)**

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Paylara ilişkin primler [1]	Geri alınan paylar [2]	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	Geçmiş yıl karları	Dönem kar/ (zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2025	**510.000.000**	**543.277.035**	**--**	**--**	**--**	**268.400.839**	**(345.302.893)**	**976.374.981**
Transferler	--	--	--	--	--	(345.302.893)	345.302.893	--
Dönem net zararı	--	--	--	--	(238.769)	--	(33.469.649)	(33.708.418)
31 Mart 2025	**510.000.000**	**543.277.035**	**--**	**--**	**(238.769)**	**(76.902.054)**	**(33.469.649)**	**942.666.563**
1 Ocak 2026	**626.000.000**	**554.925.995**	**1.488.956.278**	**--**	**(884.169)**	**(76.902.054)**	**63.483.501**	**2.655.579.551**
Transferler	--	--	--	--	--	63.483.501	(63.483.501)	--
Dönem net karı	--	--	--	--	311.821	--	184.943.299	185.255.120
Geri alınan paylar	--	--	--	(1.059.099)	--	--	--	(1.059.099)
31 Mart 2026	**626.000.000**	**554.925.995**	**1.488.956.278**	**(1.059.099)**	**(572.348)**	**(13.418.553)**	**184.943.299**	**2.839.775.572**

[2] Şirket, sermayesini 116.000.000TL artırmış olup, 1 TL nominal değerli 116.000.000 adet yeni pay ile mevcut ortaklara ait 40.800.000 adet pay olmak üzere toplam 156.800.000 adet pay 18 Aralık 2025 tarihinde hisse başına 13,00TL fiyatla halka arz edilmiş ve payların tamamı satılmıştır. Halka arzdan elde edilen gelirler, halka arz kapsamında katlanılan 42.831.204TL tutarındaki giderlerin mahsup edilmesi sonrası paylara ilişkin primler olarak kayıtlara alınmıştır.

[1] Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet payını 31 Mart 2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.059.099TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir *(dipnot 15)*.

Takip eden dipnotlar özet finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının ("TL") 31 Mart 2026 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	*Bağımsız Denetimden Geçmemiş* 1 Ocak- 31 Mart 2026	*Bağımsız Denetimden Geçmiş* 1 Ocak- 31 Mart 2025
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem karı / (zararı)		**184.943.299**	**(33.469.649)**
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		**(148.321.344)**	**13.315.832**
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	11	374.425	150.918
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler (+/-)	13,14,18	1.721.233	(4.777.063)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(1.790.729)	(756.462)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/kazançları ile ilgili düzeltmeler	19	(139.148.800)	--
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	21	(9.477.473)	18.698.439
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		**36.621.955**	**(20.153.817)**
Ticari alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		81.709.831	(10.832.893)
Proje halindeki stoklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(775.321.462)	(87.648.968)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		2.056.679	21.646.074
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(146.292.630)	(523.969.777)
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		69.841.504	45.483.834
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		(91.141.858)	15.868.849
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler		--	359.887
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		74.650.386	314.697.565
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış ile ilgili düzeltmeler		(105.764)	965.234
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler		(24.434.572)	(14.934.706)
Parasal kazanç/ (kayıp) (-/+)		37.455.461	(32.233.788)
Vergi iadeleri/ödemeleri		(308.108)	(78.304)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(735.268.578)**	**(290.830.810)**
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi duran varlık alış ve satışından nakit girişleri	11,19	1.679.389	--
Maddi duran varlık alış ve satışından nakit çıkışları (-)	11,19	(1.679.389)	(3.018.351)
Finansal yatırımlardan nakit girişleri		2.530.564.358	1.604
Finansal yatırımlardan nakit çıkışları		(1.717.309.729)	--
Alınan faizler	20	1.790.729	756.462
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		**815.045.358**	**(2.260.285)**
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Geri alınan paylara ilişkin nakit çıkışları (-)		(1.059.099)	--
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri (+)		--	688.875.496
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları (-)		(22.583.404)	(385.344.255)
Ödenen faiz		(62.200.158)	--
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları		**(85.842.661)**	**303.531.241**
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ		**(1.115.536)**	**(363.419)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ AZALIŞ (A+B+C+D)		**(7.181.417)**	**10.076.727**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**12.224.018**	**3.974.931**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**3**	**5.042.601**	**14.051.658**

Takip eden dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

DİPNOT 1- ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümlerine göre 2.000.000.000TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Halka arz öncesinde Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000TL olup, her biri 1TL nominal değerde, 51.000.000TL nominal değerli A Grubu nama yazılı paylar ile 459.000.000TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır.

Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000TL'den 626.000.000TL'ye artırılmıştır. Artırılan 116.000.000 TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de "ZERGY" işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır. 18 Aralık 2025 tarihinde halka açık kısım %25,05 olarak gerçekleşmiş olup, 26 Aralık 2025 tarihinde 40.000.000 adet B grubu hisse Zekeriya Zeray tarafından satın alınmıştır. Halka açıklık oranı 31 Mart 2026 tarihi itibariyle %18,65 olmuştur ve %0,16 oranındaki geri alınan payları içermektedir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026		**31 Aralık 2025**	
	Pay oranı (%)	**Pay tutarı (TL)**	**Pay oranı (%)**	**Pay tutarı (TL)**
Zekeriya Zeray	81,35	509.282.000	81,34	509.200.000
Halka açık kısım	18,65	116.718.000	18,66	116.800.000
Ödenmiş sermaye	**100,00**	**626.000.000**	**100,00**	**626.000.000**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları [1]		554.925.995		554.925.995
Toplam Sermaye		**1.180.925.995**		**1.180.925.995**

[2] Sermaye düzeltmesi farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 13'tür (31 Aralık 2025: 14).

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1 Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî Gazete' de yayınlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup, Tebliğ'in 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır. TFRS'ler, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), TFRS'ler ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

2.1.2 Finansal Tabloların Onaylanması

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 17 Şubat 2026 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Finansal tablolar, Genel Kurul'da onaylanması sonucu kesinleşecektir.

2.1.3 İşletmenin Sürekliliği

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

2.1.4 Ölçüm ve Raporlama Para Birimi

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

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Şirket, söz konusu SPK kararı, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

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

DİPNOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, *devamı*

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, devamı

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

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

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

Tarih	Endeks (*)	Düzeltme	Üç yıllık kümülatif
31 Mart 2026	121,47	1,0000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,1004	%211
31 Mart 2025	92,82	1,3087	%250

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

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

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

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Kar veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar, *devamı*

2.1.5 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi, devamı

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı tutarlar

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

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

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

2.1.7 Netleştirme/ Mahsup

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

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları ve yorumlar

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, *devamı*

i) 31 Mart 2026 tarihi itibariyle yürürlükte olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, *devamı*

i) 31 Mart 2026 tarihi itibariyle yürürlükte olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar, devamı

– TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

ii) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

TFRS 18 Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

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

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

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

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

Söz konusu Standart Şirket için geçerli değildir.

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar, *devamı*

ii) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar, devamı

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

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

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

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

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

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

2.5 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Özet finansal tabloları hazırlanırken kullanılan önemli muhasebe politikaları, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar içerisinde detaylı olarak açıklanan muhasebe politikaları ile tutarlılık arz etmektedir. Dolayısıyla ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.6 Finansal Bilgilerin Bölümlere Göre Raporlaması

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

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

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, *devamı*

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

2.7.1 Edim yükümlülüklerinin yerine getirilme zamanının belirlenmesindeki hükümler

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

2.8 Portföy Sınırlamalarına Uyum

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

DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Mart 2026	**31 Aralık 2025**
Bankalar	**4.164.764**	**11.597.706**
- Vadeli mevduat	*--*	*9.916.614*
- Vadesiz mevduat	*4.164.764*	*1.681.092*
Diğer hazır değerler	877.837	626.312
Toplam	**5.042.601**	**12.224.018**

31 Mart 2026 tarihi itibariyle bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: 1 günlük vadeli, %33 faiz).

DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR

Finansal yatırımlar	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Fon yatırımları [(1)]	271.167.687	993.924.757
Toplam	**271.167.687**	**993.924.757**

[(1)]Şirket'in likidite yönetimi kapsamında yatırım yaptığı para piyasası ve hisse senedi serbest fonlarından oluşmaktadır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, finansal yatırımların detayı aşağıdaki gibidir:

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	**Maliyet**	**Gerçeğe uygun değeri**	**Kayıtlı değeri**
Fon yatırımları	272.934.306	271.167.687	271.167.687
Toplam	**272.934.306**	**271.167.687**	**271.167.687**

DİPNOT 4- FİNANSAL YATIRIMLAR, *devamı*

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

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	Maliyet	Gerçeğe uygun değeri	Kayıtlı değeri
Fon yatırımları	1.127.931.906	993.924.757	993.924.757
Toplam	**1.127.931.906**	**993.924.757**	**993.924.757**

DİPNOT 5 – FİNANSAL BORÇLAR

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

Kısa vadeli finansal borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısımları	346.280.897	314.046.606
Diğer mali borçlar	335.255	121.454
Toplam	**346.616.152**	**314.168.060**

Uzun vadeli finansal borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli banka kredileri	645.280.378	713.157.747
Toplam	**645.280.378**	**713.157.747**

Toplam finansal borçlar	**991.896.530**	**1.027.325.807**

Finansal borçların ödeme vadelerine göre dağılımı	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	346.616.152	314.168.060
1-2 yıl içerisinde ödenecek	332.114.408	356.757.710
2-3 yıl içerisinde ödenecek	188.728.344	202.586.345
3-4 yıl içerisinde ödenecek	93.489.676	105.347.223
4-5 yıl içerisinde ödenecek	30.947.950	48.466.469
Toplam	**991.896.530**	**1.027.325.807**

31 Mart 2026 tarihi itibariyle finansal borçların ortalama yıllık faiz oranı %57,58'dir (31 Aralık 2025: %57,58).

DİPNOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE TİCARİ BORÇLAR

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

Kısa vadeli ticari alacaklar	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
- İlişkili olmayan taraflardan cari alacaklar	*302.912.316*	*347.158.271*
- İlişkili olmayan taraflardan alacak senetleri (dipnot 12) (*)	*222.170.799*	*259.702.455*
Şüpheli alacak karşılık gideri (-)	*(337.477)*	*(371.367)*
Toplam	**524.745.638**	**606.489.359**

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

Şüpheli alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	**31 Mart 2025**
1 Ocak	**371.367**	**486.092**
İlaveler	--	--
Parasal kazanç	(33.890)	(114.725)
31 Aralık	**337.477**	**371.367**

Kısa vadeli ticari borçlar	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	*476.884.950*	*568.026.808*
Toplam	**476.884.950**	**568.026.808**

DİPNOT 7 – DİĞER ALACAKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, diğer alacakların ve diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Vergi dairesinden alacaklar – KDV alacakları	19.977.459	21.965.764
Toplam	**19.977.459**	**21.965.764**

Katma değer vergisinin alacak durumuna gelmesi için bazı kriterlerin yerine getirilmesi gerekmekte olup, devreden katma değer vergisi, hesaplanan katma değer vergisi ile mahsup edilebilirken nakdi iadesi henüz mümkün olmadığından diğer dönen varlıklarda takip edilmektedir (*dipnot 10*).

Uzun vadeli diğer alacaklar	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Verilen depozito ve teminatlar	680.866	749.240
Toplam	**680.866**	**749.240**

DİPNOT 8 –STOKLAR

Kısa vadeli stoklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Üretimi devam eden projeler	**2.415.977.123**	**2.299.985.897**
Future Deluxe Projesi (2)	*1.305.695.178*	*1.231.958.841*
Dilasa Orman Projesi (3)	*1.043.550.958*	*1.002.050.083*
Gazania Life 1 Projesi (9)	*66.730.987*	*65.976.973*
Üretimi tamamlanan projeler	**3.498.048.473**	**3.402.593.801**
Dora Hill Projesi (1)	*2.782.545.310*	*2.696.667.867*
Esil Kartepe Projesi (11)	*309.039.594*	*304.714.251*
Mahal Kartepe Projesi (12)	*406.463.569*	*401.211.683*
Toplam	**5.914.025.596**	**5.702.579.698**

Uzun vadeli stoklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Üretimi devam eden projeler	**1.782.257.534**	**1.750.525.457**
Harmony City Projesi (4)	*1.036.585.639*	*1.026.961.766*
Country Akmeşe Projesi (5)	*361.455.260*	*346.929.721*
Next Capital Projesi (6)	*251.465.828*	*247.891.281*
Miracle Garden Projesi (7)	*81.745.834*	*79.795.862*
Gazania Life 2 Projesi (8)	*20.065.808*	*18.418.930*
Residence Projesi (10)	*30.939.165*	*30.527.897*
Toplam	**1.782.257.534**	**1.750.525.457**

Toplam stoklar	**7.696.283.130**	**7.453.105.155**

31 Mart 2026 tarihi itibariyle kısa vadeli stokların içerisinde 201.299.180TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 30.599.736TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir. 31 Mart 2025 tarihi itibariyle kısa vadeli stokların içerisinde 298.175.526TL tutarında, uzun vadeli stokların içinde 42.720.777TL tutarında faiz gideri aktifleştirilmiştir.

(1) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dora Hill- gerçekleştirmek üzere, 10 Şubat 2023 tarihinde Kocaeli İli İzmit İlçesi Ş. Çayırköy Mahallesi'nde 31 Mart 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 17.755.487TL olan 21.256,64 m^2 arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Proje arsasının 9.109.99 m^2 kısmı üzerinde ise 9 Eylül 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapılmıştır. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Dora Hill Projesinin arsası 30 Ekim 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dora Hill Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dora Hill Projesi için 26 Ağustos 2022 ve 2 Eylül 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Dora Hill Projesi arsası üzerinde 31 Mart 2023 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. 31 Mart 2026 tarihi itibariyle Dora Hill'in yapımı tamamlanmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibariyle Dora Hill Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 500.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 550.211.021TL).

DİPNOT 8 –STOKLAR, *devamı*

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

(3) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi -Dilasa Orman- gerçekleştirmek üzere, 14 Eylül 2022 tarihinde Kocaeli İli Başiskele İlçesi Yuvacık Mahallesi'nde 31 Mart 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 141.238.886TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'a geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'a devrolmuştur. Dilasa Orman Projesinin arsası 21 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Dilasa Orman gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Dilasa Orman Projesi için 17 Kasım 2023 tarihinde yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir. 31 Mart 2026 tarihi itibariyle Dilasa Orman Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 330.000.000TL tutarında 1. derece, 250.000.000TL tutarında 2. derece ve 650.000.000TL tutarında 3. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 363.139.274TL 1. derece, 275.105.510TL 2. derece ve 715.274.327TL 3. derece).

(4) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Harmony City- gerçekleştirmek üzere, 21 Ekim 2022 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Ş. Uzunbey Mahallesi'nde 31 Mart 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 510.385.204TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilecek olan gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Harmony City Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Harmony City Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Ekim 2024 tarihi itibariyle F Blok'a ve 4 Haziran 2025 tarihinde P ve R Bloklar'a, 9 Ocak 2026 tarihinde E Blok'a 27 Ocak 2026 tarihinde A ve T Bloklar'a ait yapı ruhsatları alınmış olup kalan 13 blok için yapı ruhsatların alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı ise kurulu değildir. 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle Harmony City Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 1.300.000.000TL tutarında 1. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.430.548.654TL 1.derece).

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

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

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

DİPNOT 8 –STOKLAR, *devamı*

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

(9) Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Gazania Life 1 – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022, 9 Aralık 2022 ve 21 Aralık 2022 ile 6 Şubat 2023, 12 Temmuz 2023 ve 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Gazania Life 1 Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Gazania Life 1 Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 21 Kasım 2024 tarihinde A3 Blok'a ait yapı ruhsatı alınmış olup kalan 2 blok için yapı ruhsatı alım süreci devam etmektedir. Kat irtifakı kurulu değildir.

(10) Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Zeray Residence – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 2023 ve 2024 yılları içerisinde tadil edilen 6 Aralık 2022 ve 6 Şubat 2022 ile 7 Ağustos 2024 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Zeray Residence Projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 27 Ağustos 2024 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Zeray Residence Projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 7 Ekim 2024 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. 22 Kasım 2024 tarihi itibariyle yapı ruhsatı alınmıştır. Kat irtifakı kurulu değildir.

(11) Zeray İnşaat tarafından üzerinde gayrimenkul projesi – Esil Kartepe – gerçekleştirmek üzere, 18 Mart 2021 tarihinde Kocaeli İli Kartepe İlçesi Çiftlik Mahallesi'nde 31 Mart 2026 tarihine enflasyona göre düzeltilmiş değeri 221.576.987TL'ye arsa alımı gerçekleşmiştir. Söz konusu arsa Zeray İnşaat'ın 12 Eylül 2023'teki kısmi bölünmesi ve Zeray GYO'nun devralması ile Zeray GYO'ya geçmiştir. Bu arsa üzerinde Zeray İnşaat tarafından gerçekleştirilen gayrimenkul projesi 16 Ekim 2023 tarihinde taraflar arasında imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri ile Zeray GYO'ya devrolmuştur. Esil Kartepe Projesinin arsası 29 Aralık 2023 tarihinde "tüzel kişiliklerin unvan değişikliği" işlemi ile Zeray GYO'nun mülkiyetine geçmiştir. Esil Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Esil Kartepe Projesi için 31 Mart 2022, 24 Mart 2022 ve 7 Nisan 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Esil Kartepe arsası üzerinde 10 Haziran 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Esil Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanında ve proje garantörlüğü kapsamında kullanılan kredilere istinaden 579.630.000TL tutarında 1. derece ve 200.000.000TL tutarında 2. derece ipotek bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 637.837.628TL 1. derece ve 220.084.408TL 2. derece).

31 Mart 2026 tarihi itibariyle Esil Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %99,95 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

(12) Kocaeli İli Kartepe İlçesi Sarımeşe Mahallesi'nde yer alan arsa üzerinde gayrimenkul projesi – Mahal Kartepe – gerçekleştirmek üzere Zeray İnşaat lehine 16 Aralık 2020, 25 Mart 2020 ve 5 Nisan 2021 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmeleri yapılmıştır. Mahal Kartepe projesi ile ilgili olarak Zeray İnşaat ile Zeray GYO arasında 1 Ekim 2023 tarihinde imzalanan edim yükümlülüklerinin devri sözleşmesine istinaden her türlü hak, alacak, borç ve edim yükümlülükleri Zeray GYO'ya devrolmuştur. Mahal Kartepe gayrimenkul projesi için Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasında 16 Ekim 2023 tarihinde inşaat taahhüt sözleşmesi imzalanmıştır. Mahal Kartepe Projesi için 15 Kasım 2022 ve 8 Temmuz 2022 tarihlerinde yapı ruhsatları alınmıştır. Mahal Kartepe Projesi arsası üzerinde 14 Aralık 2022 tarihinde kat irtifakı kurulmuştur. Mahal Kartepe Projesi üzerinde projelerin finansmanı kapsamında kullanılan kredilere istinaden 868.855.730TL tutarlarında 1. Derece bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 956.107.996TL 1. Derece).

31 Mart 2026 tarihi itibariyle Mahal Kartepe Projesinin inşaat tamamlanma oranı %100 düzeyindedir. Satılan konutların devir teslimleri gerçekleşenlerinin maliyetleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmış, stoklar içerisinde satışa hazır durumdaki ve satılan konutlardan devir teslim süreci devam edenlerin maliyetleri yer almaktadır.

DİPNOT 9- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa vadeli	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler [1] (dipnot 22)	*1.131.518.596*	*402.313.038*
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	*48.411.883*	*36.941.601*
Sigorta giderleri	36.822	76.387
Toplam	**1.179.967.301**	**439.331.026**

[1] Devralınan projeler ile ilgili olarak devam eden inşaat taahhüt işleri için verilen avanslardan oluşmaktadır. Zeray GYO ve Zeray İnşaat arasındaki inşaat taahhüt sözleşmelerine istinaden kesilen hak edişlerin bir kısmı stoklara devrolmuştur.

DİPNOT 10- DİĞER VARLIKLAR VE DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer dönen varlıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	593.426.838	650.989.833
Diğer KDV	155.732.342	168.004.521
İş avansları	63.031	69.361
Toplam	**749.222.211**	**819.063.715**

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sorumlu sıfatıyla ödenecek KDV	158.023.349	171.485.018
Ödenecek gelir vergisi (Hakediş stopajı)	96.962.158	106.699.296
Ödenecek geçici vergi	12.032.713	13.241.063
Ödenecek diğer vergi ve fonlar	2.768.952	2.796.367
Toplam	**269.787.172**	**294.221.744**

Vergilerin taksitlendirilerek ödenmesi için 13 Şubat 2026 tarihinde vergi dairesine başvuru yapılmıştır.

DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 tarihi itibariyle maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

Maliyet	1 Ocak 2026	Giriş	Çıkış	31 Mart 2026
Taşıtlar	7.488.494	1.679.389	(1.679.389)	7.488.494
Toplam	**7.488.494**	**1.679.389**	**(1.679.389)**	**7.488.494**
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	(411.671)	(374.425)	--	(786.096)
Toplam	**(411.671)**	**(374.425)**	**--**	**(786.096)**
Net defter değeri	**7.076.823**		**(1.679.389)**	**6.702.398**

DİPNOT 11- MADDİ DURAN VARLIKLAR, *devamı*

31 Mart 2025 tarihi itibariyle maddi duran varlıkları hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

Maliyet	**1 Ocak 2025**	**Giriş**	**Çıkış**	**31 Mart 2025**
Taşıtlar	--	3.018.351	--	3.018.351
Toplam	**--**	**3.018.351**	**--**	**3.018.351**
Birikmiş amortisman (-)				
Taşıtlar	--	(150.918)	--	(150.918)
Toplam	**--**	**(150.918)**	**--**	**(150.918)**
Net defter değeri	**--**		**--**	**2.867.433**

DİPNOT 12- MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Dora Hill Projesi	1.375.002.411	1.360.562.538
Dilasa Orman Projesi	936.981.734	911.504.157
Future Deluxe Projesi	652.217.840	662.128.079
Esil Kartepe Projesi	172.339.494	174.655.585
Mahal Kartepe Projesi	60.565.090	56.084.440
Gazania Life 1 Projesi	3.030.226	2.930.016
Toplam	**3.200.136.795**	**3.167.864.815**

Uzun vadeli – müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Harmony City Projesi	2.276.388.502	2.238.769.010
Country Akmeşe Projesi	152.678.463	157.105.468
Next Capital Projesi	57.411.302	48.524.326
Residence Projesi	53.048.730	49.691.560
Gazania Life 2 Projesi	33.783.113	31.612.094
Miracle Garden Projesi	27.734.325	32.963.571
Toplam	**2.601.044.435**	**2.558.666.029**
Toplam müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	**5.801.181.230**	**5.726.530.844**

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler, stokların (*dipnot 8*) sözleşmeye bağlanan satışlarından gerçekleşen tahsilatlarından doğmaktadır. Projelerin inşası devam ettiği ve/veya gayrimenkullerin teslimi gerçekleştirilmediğinden dolayı, Zeray GYO ilgili finansal tablo tarihleri itibariyle müşteriler ile kurulan sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerini yerine getirmemiş, dolayısıyla gerçekleşen tahsilatları ertelenen gelir olarak kayıtlarına almıştır. Proje teslimleri bir yıl içerisinde tamamlanması öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler kısa vadeli, bir yıldan daha uzun sürede proje teslimleri öngörülen projelere ilişkin ertelenen gelirler uzun vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılmıştır.

Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler içerisinde 31 Mart 2026 tarihi itibari ile 219.982.045TL (31 Aralık 2025: 259.702.455TL) tutarında tahsildeki senetler yer almaktadır (*dipnot 6*).

DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Personele ödenecek ücret vb. borçlar	1.455.247	1.503.277
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.219.162	1.276.896
Toplam	**2.674.409**	**2.780.173**

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İzin karşılıkları	2.044.905	2.097.393
Toplam	**2.044.905**	**2.097.393**

Yıl içerisindeki izin karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
1 Ocak	**2.097.393**	**1.221.707**
İlaveler *(dipnot 17)*	142.057	379.222
Parasal kazanç	(194.545)	(120.510)
31 Aralık	**2.044.905**	**1.480.419**

Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	1.297.632	1.681.163
Toplam	**1.297.632**	**1.681.163**

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

31 Mart 2026 tarihi itibariyle ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.948,77TL tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır.

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2026 tarihi itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, 31 Mart 2026 tarihi itibariyle enflasyon %26,20 ve %30,74 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,60 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

DİPNOT 13- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR , *devamı*

Kıdem tazminatı hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
1 Ocak	**1.681.163**	**--**
Hizmet maliyeti	80.862	40.983
Faiz maliyeti	24.857	12.713
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(445.457)	341.099
Parasal kazanç	(43.793)	(9.173)
31 Aralık	**1.297.632**	**385.622**

DİPNOT 14- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	5.532.734.000	6.053.977.365
- İpotekler (*)	*5.501.505.000*	*6.053.977.365*
- Teminatlar (**)	*31.229.000*	*34.365.080*
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	--	--
C. Olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	--	--
D. Diğer verilen teminatların toplam tutarı	--	--
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu teminatların toplam tutarı	--	--
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen şirket lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	--	--
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu teminatların toplamı	--	--
Toplam	**5.532.734.000**	**6.053.977.365**

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

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

31 Mart 2026 tarihi itibariyle Zeray GYO'nun genel kredi sözleşmeleri (GKS) kapsamında; Şirket ortağı Zekeriya Zeray'in şahsi ve Zeray İnşaat'ın kefaletlerine istinaden 1.000.000.000TL limiti bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 1.100.422.042TL).

Kısa vadeli diğer karşılıkları	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Dava karşılıkları	6.303.638	5.351.104
Toplam	**6.303.638**	**5.351.104**

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

Dönem içerisindeki dava karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
1 Ocak	**5.351.104**	**--**
İlaveler *(dipnot 18)*	1.473.457	6.504.649
Parasal kazanç	(520.923)	(151.152)
31 Aralık	**6.303.638**	**6.353.497**

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

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

DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR

15.1 Sermaye

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

	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Zekeriya Zeray	81,35	509.282.000	81,34	509.200.000
Halka açık kısım [(1)]	18,65	116.718.000	18,66	116.800.000
Ödenmiş sermaye	**100,00**	**626.000.000**	**100,00**	**626.000.000**
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları [(2)]		554.925.995		554.925.995
Toplam Sermaye		**1.180.925.995**		**1.180.925.995**

[(1)] 18 Aralık 2025 tarihi itibariyle Zeray GYO, ZERGY kısa koduyla Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmeye başlamıştır.

[(2)] Sermaye düzeltmesi farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade etmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn) hükümlerine göre 2.000.000.000TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1 (bir) TL itibari değerde 2.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Halka arz öncesinde Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 510.000.000TL olup, her biri 1TL nominal değerde, 51.000.000TL nominal değerli A Grubu nama yazılı paylar ile 459.000.000TL nominal değerli B Grubu hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A Grubu paylar Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. B Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR, *devamı*

Halka arz kapsamında Şirket'in çıkarılmış sermayesi 510.000.000TL'den 626.000.000TL'ye artırılmıştır. Artırılan 116.000.000TL nominal değerli payların tamamı B Grubu olarak ihraç edilmiş olup, mevcut ortak Zekeriya Zeray'a ait 40.800.000TL nominal değerli B Grubu pay da halka arz edilmiştir. Şirket payları 18 Aralık 2025 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş.'de "ZERGY" işlem kodu ile işlem görmeye başlamıştır. 18 Aralık 2025 tarihinde halka açık kısım %25,05 olarak gerçekleşmiş olup, 26 Aralık 2025 tarihinde 40.000.000 adet B grubu hisse Zekeriya Zeray tarafından satın alınmıştır. Halka açıklık oranı 31 Mart 2026 tarihi itibariyle %18,65 olmuştur.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 51.000.000 adet pay karşılığı 51.000.000TL'den; B Grubu hamiline yazılı 575.000.000 adet pay karşılığı 575.000.000TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Sermaye arttırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu olarak çıkarılır.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir. Ayni sermaye arttırım kararı sadece genel kurulda alınabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı tanıyan paylar dışında imtiyaz veren herhangi bir menkul kıymet çıkarılamaz.

15.2 Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

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

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

15.3 Kar dağıtımı

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

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

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

DİPNOT 15- ÖZKAYNAKLAR, *devamı*

15.4 Paylara ilişkin primler

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Paylara ilişkin primler	1.488.956.278	1.488.956.278
Toplam	**1.488.956.278**	**1.488.956.278**

15.5 Özkaynaklar ile ilgili diğer bilgiler

Şirket'in özkaynaklar altında yer alan aşağıdaki hesapların tarihi değerleri ve enflasyon düzeltme etkileri TFRS ve VUK finansal tabloları uyarınca 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026 (TFRS)	Tarihi Değeri	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş değeri
Sermaye	626.000.000	554.925.995	1.180.925.995
Paylara ilişkin primler	1.353.077.475	135.878.803	1.488.956.278
Geri alınmış paylar	1.099.000	50.099	1.059.099

31 Mart 2026 (VUK)	Tarihi Değeri	Enflasyon düzeltmesi etkisi	Endekslenmiş Değeri
Sermaye	626.000.000	140.855.377	766.855.377
Paylara ilişkin primler	1.353.077.475	--	1.353.077.475
Geri alınmış paylar	1.099.000	--	1.099.000

Geri alınmış paylar

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

Zeray GYO, 31 Aralık 2025 tarihinde halka arz izahnamesinde belirtilen fiyat istikrarını sağlayıcı işlemler çerçevesinde 100.000 adet payını 31 Mart 2026 tarihi itibariyle enflasyona göre düzeltilmiş değeri 1.059.099TL bedelle borsa kanalı ile satın almış olup, satın alınan hisselerin takası 5 Ocak 2026 tarihinde gerçekleşmiştir. 100.000TL nominal bedeli olan söz konusu geri alınan paylar Şirket sermayesinin %0,16'sını oluşturmaktadır. Finansal tabloların tarihi itibarıyla geri alınan hisselerin satışı olmamıştır.

DİPNOT 16- HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in hasılat ve satışların maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Mart 2025
Yurtiçi gayrimenkul satış gelirleri	7.432.359	33.855.423
Satılan gayrimenkul maliyeti	(3.187.543)	(14.894.289)
Brüt kar	**4.244.816**	**18.961.134**

DİPNOT 17- NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(2.798.691)	--
Genel yönetim giderleri	(19.666.814)	(15.233.746)
Toplam	**(22.465.505)**	**(15.233.746)**

Niteliklerine göre giderler	**1 Ocak- 31 Mart 2026**	**1 Ocak- 31 Mart 2025**
Personel ücret giderleri	(6.890.934)	(8.088.843)
Ceza giderleri	(4.066.685)	--
Danışmanlık giderleri	(2.785.196)	(809.095)
Reklam, pazarlama ve halkla ilişkiler giderleri	(2.134.999)	(1.515.967)
Taşıt giderleri	(1.743.139)	--
Seyahat giderleri	(1.443.540)	--
Yapı denetim giderleri	(1.196.502)	--
Amortisman giderleri *(dipnot 11)*	(374.425)	(150.918)
Ekspertiz giderleri	(155.732)	(1.714.194)
İzin karşılık giderleri *(dipnot 14)*	(142.057)	(379.222)
Dışardan sağlanan faydalar ve hizmetler	--	(549.882)
Diğer giderler	(1.532.296)	(2.025.625)
Toplam	**(22.465.505)**	**(15.233.746)**

DİPNOT 18- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	**1 Ocak- 31 Mart 2026**	**1 Ocak- 31 Mart 2025**
Konusu kalmayan karşılıklar	--	11.714.630
Kur farkı geliri	--	29.555
Diğer gelirler	--	34.637
Toplam	**--**	**11.778.822**

Esas faaliyetlerden diğer giderler	**1 Ocak- 31 Mart 2026**	**1 Ocak- 31 Mart 2025**
Dava karşılık giderleri	(1.473.457)	(6.504.649)
Diğer giderler	--	(861.114)
Toplam	**(1.473.457)**	**(7.365.763)**

DİPNOT 19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	**1 Ocak- 31 Mart 2026**	**1 Ocak- 31 Mart 2025**
Finansal yatırımlar değer düşüklüğü iptal kazançları	140.915.419	
Finansal yatırımlar satış gelirleri	41.321.608	--
Toplam	**182.237.027**	**--**

DİPNOT 19- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER, *devamı*

Yatırım faaliyetlerinden giderler	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Finansal yatırımlar değer azalış kayıpları	(1.766.619)	--
Toplam	**(1.766.619)**	**--**

DİPNOT 20- FİNANSMAN GELİRLERİ/ GİDERLERİ

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Vadeli mevduat faiz gelirleri	1.790.729	756.462
Kur farkı gelirleri	7.419	--
Toplam	**1.798.148**	**756.462**

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Banka masraf ve komisyonu giderleri	(1.874.725)	--
Kur farkı giderleri	(62.625)	--
Kıdem faiz gideri	(24.857)	(12.713)
Toplam	**(1.962.207)**	**(12.713)**

DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ

Vergi giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Cari dönem vergi (gideri)	--	--
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	9.477.473	(18.698.439)
Toplam	**9.477.473**	**(18.698.439)**

Kurumlar vergisi

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Dönem karı vergi yükümlülüğü	--	--
Eksi: Peşin ödenen kurumlar vergisi	(12.779.766)	(13.731.587)
Dönem karı vergi yükümlülüğü (net)	**(12.779.766)**	**(13.731.587)**

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

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

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

DİPNOT 21- GELİR VERGİLERİ, *devamı*

Gelir vergisi stopajı

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

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

	Geçici Farklar		Ertelenmiş vergi varlığı/ (yükümlülüğü)	
	31 Mart 2026	**31 Aralık 2025**	**31 Mart 2026**	**31 Aralık 2025**
Proje halinde stoklar	544.015.360	585.940.106	(163.204.608)	(175.782.032)
Verilen avanslar	(236.428.099)	220.606.868	70.928.430	(66.182.060)
Ertelenmiş gelirler	203.927.541	(256.353.326)	(61.178.262)	76.905.998
Kredi faiz tahakkuku	(169.698.759)	(98.484.979)	50.909.628	29.545.494
Dava karşılığı	(6.303.638)	(5.351.104)	1.891.091	1.605.331
Kıdem tazminatı karşılığı	(1.297.632)	(1.681.163)	389.290	504.349
İzin karşılığı	(2.044.905)	(2.097.393)	613.472	629.218
Maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(64.625)	227.530	19.388	(68.259)
TFRS 15 dönemsellik ilkesi uygulanmasından farklılıklar	258.566.735	258.566.735	(77.570.021)	(77.570.021)
Gider tahakkukları	--	(45.251.475)	--	13.575.444
İndirilecek mali zararları	(341.595.247)	(375.898.940)	102.478.573	112.769.682
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü), net			**(74.723.019)**	**(84.066.856)**

Ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi	**1 Ocak- 31 Mart 2026**	**1 Ocak- 31 Mart 2025**
1 Ocak	**(84.066.856)**	**(131.349.887)**
Kısmi bölünmedeki gayrimenkullerin enflasyon düzeltmesinin ertelenen vergi etkisi	9.477.473	(18.698.439)
Cari dönem ertelenmiş vergi gelir / (gideri)	(133.636)	102.330
31 Aralık	**(74.723.019)**	**(149.945.996)**

DİPNOT 22- İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. *(dipnot 9)*	1.131.518.596	402.313.038
Toplam	**1.131.518.596**	**402.313.038**

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar:

31 Mart 2026 tarihinde sona eren dönemler içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar 2.171.071TL bulunmaktadır (31 Mart 2025: 321.672TL).

DİPNOT 23- PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Dönem net karı / (zararı)	184.943.299	(33.469.649)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	626.000.000	510.000.000
Pay başına kar / (zarar) (TL)	**0,2954**	**(0,0656)**

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

Parasal olmayan kalemler	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Finansal durum tablosu kalemleri	**27.687.299**	**(47.666.842)**
Stoklar	716.536.874	358.514.361
Verilen avanslar	36.714.183	135.388.629
Maddi duran varlıklar	603.281	131.051
Ertelenmiş gelirler	(476.091.199)	(422.398.941)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(7.706.332)	(30.039.943)
Ödenmiş sermaye	(107.768.653)	(96.298.514)
Paylara ilişkin primler	(135.878.803)	--
Geri alınmış paylar	50.099	--
Geçmiş yıllar karları	1.235.393	7.030.966
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları	(7.544)	5.549
Kar veya zarar tablosu kalemleri	**(12.833.677)**	**24.011.436**
Hasılat	(1.612.626)	(327.274)
Satışların maliyeti	1.082.051	5.803.274
Faaliyet giderleri	532.868	349.543
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	32.593	152.271
Yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)	(12.859.624)	--
Finansman gelir/giderleri	(8.938)	296
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	--	18.033.326
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	**14.853.623**	**(23.655.406)**

DİPNOT 25- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Sermaye risk yönetimi

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

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

	31 Mart 2026	**31 Aralık 2025**
Toplam borçlar	991.896.530	1.027.325.807
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler	(5.042.601)	(12.224.018)
Net finansal borç	**986.853.928**	**1.015.101.789**
Özkaynaklar	2.839.775.572	2.655.579.551
Kullanılan sermaye	**3.826.629.501**	**3.670.681.340**
Net finansal borç/ kullanılan sermaye oranı	**25,79%**	**27,65%**

Finansal risk yönetimi, devamı

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

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

Kredi riski yönetimi

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları başlıca nakit ve nakit benzeri değerlerden oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Şirket'in çeşitli finansal kuruluşlarda nakit ve nakit benzeri değerleri mevcuttur. Şirket, söz konusu riski ilişkide bulunduğu finansal kuruluşların güvenilirliğini sürekli değerlendirerek yönetmektedir.

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

Kredi riski yönetimi, devamı

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Mart 2026	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**--**	**524.745.638**	**--**	**20.658.325**	**4.164.764**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	524.745.638	--	20.658.325	4.164.764
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	337.477	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(337.477)	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
31 Aralık 2025	**İlişkili taraf**	**Diğer taraf**	**İlişkili Taraf**	**Diğer taraf**	**Bankalardaki Mevduat**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	**--**	**606.489.359**	**--**	**21.965.764**	**11.597.706**
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	606.489.359	--	21.965.764	11.597.706
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde -vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış -sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	371.367	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(371.367)	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi içeren unsurlar	--	--	--	--	--

Likidite riski yönetimi

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

31 Mart 2026 Sözleşme uyarınca vadeler	**Defter değeri**	**Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)**	**3 aydan kısa (I)**	**3-12 ay arası (II)**	**1-5 yıl arası (III)**
Türev Olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	991.896.530	2.301.543.501	29.561.191	443.600.099	1.828.382.211
Ticari borçlar	476.884.950	476.884.950	476.884.950	--	--
Toplam yükümlülük	**1.468.781.480**	**2.778.428.451**	**506.446.141**	**443.600.099**	**1.828.382.211**

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

31 Aralık 2025 Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev Olmayan finansal yükümlülükler					
Banka kredileri	1.027.325.807	2.649.236.962	46.725.375	398.959.069	2.203.552.518
Ticari borçlar	568.026.808	568.026.808	568.026.808	--	--
Toplam yükümlülük	**1.595.352.615**	**3.217.263.770**	**614.752.183**	**398.959.069**	**2.203.552.518**

Piyasa Riski Yönetimi

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Kur Riski Yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

Şirket'in 31 Mart 2026 tarihi itibariyle yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31 Aralık 2025 tarihi itibariyle yabancı para varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır)

DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI)

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

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

Finansal Aktifler

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal aktifler:

-Yabancı para bakiyeleri dönem sonu kuru üzerinden çevrilmektedir.

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

Finansal Pasifler

Gerçeğe uygun değeri defter değerine yaklaşan parasal pasifler:

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

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

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

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

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

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

DİPNOT 27- RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Çayırköy mahallesinde yer alan 152 ada, 9 parsel ve 153 ada, 20 parsel numaralı taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan gayrimenkul projelerinin Şirket'in portföyüne dahil edilmesine karar verilmiş olup, söz konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan projeler kapsamında fizibilite, proje geliştirme ve gerekli izin süreçlerine başlanmıştır.

Şirket portföyünde yer alan, Kocaeli ili İzmit ilçesi Çayırköy Mahallesi 146 Ada 11 Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin tamamını kapsayan yapı ruhsatı başvurusu ilgili idare nezdinde gerçekleştirilmiştir.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi, 194 Ada, 1 Parsel üzerinde yer alan taşınmazın hisse satın alımı anlaşması gerçekleştirilmiş olup, söz konusu işleme ilişkin tapu devir süreci başlatılmıştır.

EK 1- PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ

	Konsolide olmayan (bireysel) finansal tablo ana hesap kalemler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
A	Para ve Sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	275.332.451	1.005.522.463
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a)	7.696.283.130	7.453.105.155
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
	İlişkili taraflardan alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
	Diğer varlıklar		2.494.953.476	1.909.033.825
D	**Toplam varlıklar (Aktif toplamı)**		**10.466.569.057**	**10.367.661.443**
E	Finansal borçlar	III-48.1. Md. 31	991.896.530	1.027.325.807
F	Diğer finansal yükümlülükleri	III-48.1. Md. 31	--	--
G	Finansal kiralama borçları	III-48.1. Md. 31	--	--
H	İlişkili taraflara borçlar (Ticari olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	--	--
I	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	2.839.775.572	2.655.579.551
	Diğer kaynaklar		6.634.896.955	6.684.756.085
D	**Toplam kaynaklar**		**10.466.569.057**	**10.367.661.443**

EK 1- PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, *devamı*

	Konsolide olmayan (bireysel) diğer finansal bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
A1	Para ve sermaye piyasası araçlarının 3 yıllık gayrimenkul ödemeleri için tutulan kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	--
A2	Döviz cinsinden vadeli-vadesiz mevduat/ özel cari katılma hesabı ve TL cinsinden vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	--	9.916.614
A3	Yabancı sermaye piyasası araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B1	Yabancı gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler, gayrimenkule dayalı haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
B2	Atıl tutulan arsa/araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	--	--
C1	Yabancı iştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	--	--
C2	İşletmeci şirkete iştirak	III-48.1. Md. 24 / (a)	--	--
J	Gayri nakdi krediler	III-48.1. Md. 31	31.229.000	34.365.080
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	--	--
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	270.176.224	469.574.121
	'Halk Bankası		*12.389*	150.739
	'İntegral Yatırım		*991.463*	336.345.343
	'Hedef Yatırım		*3.484*	189.210.484
	'Dünya Katılım Bankası		*21.783*	9.383.424
	'İş Bankası		*147.198*	759.914
	'Ziraat Bankası		*3.448.340*	469.574.121
	'Yapı Kredi Bankası		*365.330*	97.391
	'Kuveyttürk Bankası		*79*	1.047
	'A1 Capital Yatırım		*270.176.224*	--
	'Garanti Bankası		*242*	--
	'Vakıfbank		*32.158*	--
	'Vakıf Katılım Bankası		*1.098*	--
	'Albaraka Türk Katılım Bankası		*132.181*	--
	'Anadolubank		*482*	--

EK 1- PORTFÖY SINIRLAMALARI UYUM KONTROLÜ, *devamı*

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31 Mart 2026	31 Aralık 2025	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	0,00%	0,00%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	73,53%	71,89%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	2,63%	9,70%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	0,00%	0,00%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	0,00%	0,00%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28 / 1(a)	0,00%	0,00%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1. Md. 31	36,03%	39,98%	≤%500
8	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı	III-48.1. Md. 24 / (b)	0,00%	0,10%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1. Md. 22 / (1)	4,53%	4,53%	≤%10
	'Halk Bankası		*0,00%*	*0,00%*	
	'İntegral Yatırım		*0,01%*	*3,24%*	
	'Hedef Yatırım		*0,00%*	*1,83%*	
	'Dünya Katılım Bankası		*0,00%*	*0,09%*	
	'İş Bankası		*0,00%*	*0,01%*	
	'Ziraat Bankası		*0,03%*	*4,53%*	
	'Yapı Kredi Bankası		*0,00%*	*0,00%*	
	'Kuveyttürk Bankası		*0,00%*	*0,00%*	
	'A1 Capital Yatırım		*2,58%*	*0,00%*	
	'Garanti Bankası		*0,00%*	*0,00%*	
	'Vakıfbank		*0,00%*	*0,00%*	
	'Vakıf Katılım Bankası		*0,00%*	*0,00%*	
	'Albaraka Türk Katılım Bankası		*0,00%*	*0,00%*	
	'Anadolubank		*0,00%*	*0,00%*	

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