

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2026 YILI ÖNGÖRÜLEN İLİŞKİLİ TARAF İŞLEMLERİNE İLİŞKİN RAPOR

I. Genel Bilgiler

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin (Tebliğ) 10. maddesi kapsamında hazırlanmıştır. Anılan madde uyarınca, payları Borsa İstanbul'da işlem gören şirketler ve bu şirketlerin bağlı ortaklıkları ile ilişkili tarafları arasındaki yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerin bir hesap dönemi içerisindeki tutarının,

a) Alış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan satışların maliyetine olan oranının,

b) Satış işlemlerinde kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolara göre oluşan hasılat tutarına olan oranının, %10'dan fazla bir orana ulaşacağı öngörülmesi durumunda, halka açık şirketin yönetim kurulu tarafından işlemlerin şartlarına ve piyasa koşulları ile karşılaştırılmasına ilişkin olarak bir rapor hazırlanmalı ve bu raporun tamamı veya sonucu KAP'ta açıklanmalıdır.

İşbu rapor'un amacı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Zeray" veya "Şirket") SPK mevzuatı çerçevesinde İlişkili Taraf İşlemlerine ilişkin Türkiye Muhasebe Standardı'nda (TMS 24) tanımlanan ilişkili kişiler ile 2026 yılı içerisinde gerçekleştirmeyi öngördüğü işlemlerin, ticari sır kapsamına girmemek kaydıyla şartlarının açıklanması ve piyasa koşulları ile karşılaştırıldığında Şirket aleyhine bir sonuç doğmasının öngörülmediğinin gösterilmesidir.

2025 yılı içerisinde Şirket tarafından ilişkili taraflarla gerçekleştirilen işlemler hakkında detaylı bilgiler, kamuya 17.02.2026 tarihinde açıklanan bağımsız denetimden geçirilmiş finansal tabloların 22 no'lu dipnotunda açıklanmış olup, işbu rapor 'da ise 2026 hesap dönemi içerisinde toplam işlem tutarının %10 sınırını aşması öngörülen işlemlerin şartları değerlendirilmiştir.

II. Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye İlişkin Bilgiler

A) Şirketin Ortaklık Yapısı

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ortağın Adı-Soyadı/Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı (TL)	Sermayedeki Payı (%)	Oy Hakkı Oranı (%)
ZEKERİYA ZERAY	509.282.000	81,35	81,35
DİĞER	116.718.000	18,65	18,65
TOPLAM	626.000.000	100	100

B) Faaliyetler

Şirket, 12.09.2023 tarihinde Zeray İnşaat'tan kısmi bölünme suretiyle ve Zekeriya Zeray'ın nakdi sermaye taahhüdü ile önce "Zeray Gayrimenkul Anonim Şirketi" ünvanı ile Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü'ne 12.09.2023 tarihinde tescil edilerek süresiz olarak kurulmuştur. Zeray İnşaat'ın aktifinde yer alan 4 taşınmaz/proje, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19. maddesi, Maliye Bakanlığının (Seri No:1) Kurumlar Vergisi Genel Tebliği'nin 19.2.2. maddesi ile Anonim ve Limited Şirketlerin Kısmi Bölünme İşlemlerinin Usul ve Esaslarının Düzenlenmesi Hakkında Tebliğ hükümleri ve ilgili diğer yasal mevzuat uyarınca ortaklara pay devri modeliyle kısmi bölünme suretiyle kayıtlı değer üzerinden Şirket'e devredilmek suretiyle bölünmüştür.

Şirket'in sermayesi 20.11.2023 tarihinde yapılan genel kurul ile 100.000.000 TL bedelle nakdi olarak artırılmış böylece Şirket'in sermayesi 250.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Bu sermaye artırım kararı 10965 sayılı TTSG'de 24.11.2023 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir.

31.12.2023 tarihinde gerçekleşen genel kurulda ise Şirket'in mevcut sermayesi 260.000.000 TL bedelle nakdi olarak artırılmış böylece Şirket'in sermayesi 510.000.000 TL'ye ulaşmıştır. Bu sermaye artırım kararı 10996 sayılı TTSG'de 11.01.2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiştir. SPK'nın 20.08.2024 tarih ve E-12233903-340.02-58806 sayılı Ticaret Bakanlığının 23.08.2024 tarih ve E-50035491-431.02-00100109013 sayılı iznini takiben 29.08.2024 tarihinde Kocaeli Ticaret Sicili Müdürlüğü nezdinde tescil edilen Şirket'in 27.08.2024 tarihli Esas Sözleşme Değişikliğine İlişkin Olağanüstü Genel Kurul kararı ile Şirket, "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi" ünvanını alarak gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşmüştür.

Şirketin 25.11.2024 tarih ve 2024/36 nolu Yönetim kurulu kararı ile Şirket'in fiili yönetim ve karar alma süreçlerini yürütmek üzere ana yönetim yeri olarak "Küçükbakkalköy Mahallesi Şenlik Sokak No: 3/1 Ataşehir/İSTANBUL" adresinde, "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Merkez Şubesi" ünvanlı

şube (merkez şube) açılmasına karar verilmiştir. Bu karar 11219 sayılı TTSG'de 02.12.2024 tarihinde tescil ve ilan edilmiş ve İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü nezdinde sicile kaydı yapılmıştır.

2008 yılında Zekeriya Zeray tarafından tek ortaklı yapıyla kurulan Zeray, Kocaeli'de faaliyetlerine başlamıştır.

Zeray olarak ticari hacimde öncü yer alan Kocaeli ilinde faaliyet gösteren başta sanayi kuruluşlarının üst düzey firma yetkilileri ve üst düzey yöneticilerin hedef kitleye alınması ile gayrimenkul yatırımlarında bulunmuştur. Firmamız başta villa üretimleri ile şehrin lüks projelere talebini şekillendirilmiştir.

Kuruluşundan itibaren Zeray; mimaride farklılık, yüksek kalite ve güven odaklı markalaşma prensipleriyle sektörde kendine özgü bir yol haritası benimsemiştir.

Orta-üst gelir grubunu hedefleyen özgün ve estetik projelerle müşteri beklentilerini aşan çözümler sunmaktadır.

Proje satış gelirlerinin disiplinli yönetimi ve projelerin hızlı inşa- satış döngüsü sayesinde yüksek kârlılık potansiyeli yakalanmış; güvenli yapılaşma, güçlü teknik kadro ve doğaya duyarlı peyzaj anlayışıyla bölgede fark yaratan projelere imza atılmıştır. Her proje hem kendi finansmanını karşılamış hem de yeni yatırımlar için kaynak oluşturmuştur.

Zekeriya Zeray tarafından Zeray İnşaat firmasının bölünmesiyle ve tek ortaklık yapısı ile kurulan Zeray Gayrimenkul A.Ş., kurumsallaşma sürecinde önemli bir adım atarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na (GYO) dönüşüm kararı almıştır.

Bu dönüşüm, şirketin sürdürülebilir büyüme hedefleri doğrultusunda şeffaflık, denetlenebilirlik ve sermaye piyasalarına erişim açısından stratejik bir adımdır.

III. Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Finansal Bilgiler

Şirketin 2025 yılına ilişkin bağımsız denetimden geçirilmiş özet finansal verileri aşağıda yer almaktadır.

Özet Finansal Durum Tablosu

Para Birimi (TL)	2025
Toplam varlıklar	9.421.531.965
Toplam dönen varlıklar	7.823.643.653
Nakit ve nakit benzerleri	11.108.481
Finansal yatırımlar	903.221.417
Ticari alacaklar	551.142.504
Diğer Alacaklar	19.961.218
Stoklar	5.182.175.094
Peşin Ödenmiş Giderler	399.238.665
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	12.478.473
Diğer Dönen Varlıklar	744.317.801
Toplam duran varlıklar	1.597.888.312
Diğer Alacaklar	680.866
Maddi Duran Varlıklar	6.431.007
Stoklar	1.590.776.439
Toplam yükümlülükler	7.008.294.637
Kısa Vadeli Yükümlülükler	3.957.127.295
Kısa Vadeli Borçlanmalar	110.370
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	285.387.419
Ticari Borçlar	516.189.959
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.878.772.594
Çalışanlara sağlanan fayda kapsamında borçlar	2.526.460
Kısa Vadeli Karşılıklar	6.768.764
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	267.371.729

Uzun Vadeli Yükümlülükler	3.051.167.342
Uzun Vadeli Borçlanmalar	648.076.574
Müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülükler	2.325.167.919
Uzun Vadeli Karşılıklar	1.527.744
Ertelenen vergi yükümlülüğü	76.395.105
ÖZKAYNAKLAR	2.413.237.328
Ödenmiş Sermaye	626.000.000
Sermaye düzeltme farkları	447.157.343
Paylara İlişkin Primler	1.353.077.475
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(803.481)
Geçmiş yıllar karları	(69.884.147)
Net dönem karı/zararı	57.690.138

Özet Gelir Tablosu

2025	TL	Gelire oranı (%)
Hasılat	332.823.494	100,0%
Satışların maliyeti (-)	(161.943.890)	(48,7%)
Brüt Kar	170.879.604	51,3%
Genel yönetim giderleri (-)	(93.378.704)	(28,1%)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(5.782.478)	(1,7%)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13.438.746	4,0%
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(7.111.492)	(2,1%)
Esas Faaliyet Karı	78.045.676	23,4%
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	7.237.780	2,2%
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	(128.055.795)	(38,5%)
Finansman faaliyetleri öncesi faaliyet karı/(zararı)	(42.772.339)	(12,9%)
Finansman Gelirleri	5.928.613	1,8%
Finansman Giderleri (-)	(4.118.672)	(1,2%)
Net parasal pozisyon kazançları/ kayıpları (-)	56.028.797	16,8%
Vergi öncesi karı/(zararı)	15.066.399	4,5%
Dönem vergi (gideri)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri (gideri)	42.623.739	12,8%
Dönem karı/(zararı)	57.690.138	17,3%

IV. Rapora Konu İlişkili Şirketler Hakkında Bilgiler

Şirket'in 2026 hesap dönemi içerisinde toplam işlem tutarının %10 sınırını aşması öngörülen işlem gerçekleştirdiği/gerçekleştirmeyi öngördüğü ilişkili firmalar ve ilişkili taraf olma gerekçeleri alt kısımdaki tabloda sunulmuştur.

Firma Unvanı	Firmanın Faaliyet Konusu ve Üretim Tesislerinin Konumu	İlişkili Taraf Sayılmasının Gerekçesi
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Her türlü inşaat taahhüt işleri, konut, işyeri, ticarethane inşaatları yapmak, satmak, kendi hesabına arazi ve arsalar almak, bunlar üzerinde veya başkalarına ait arsa ve araziler üzerinde kat karşılığı binalar yapmak; ana sözleşmede yazılı diğer işler.	Şirketin hâkim ortağı Zekeriya Zeray'ın %100 paya sahip olduğu şirket olması nedeniyle ilişkili tarafı olan şirkettir.

Şirketimiz tarafından anılan mevzuat hükümlerine uygun olarak yılsonu itibarıyla portföyünde yer alan tüm gayrimenkuller için SPK tarafından listeye alınmış bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına değer

tespiti yaptırılmakta olup, bu kuruluşlarca hazırlanan değerlendirme raporları mevzuatta belirtilen süreler içinde KAP'ta ilan edilmektedir.

Şirketimiz tarafından gerçekleştirildiği satışlarda/kiralamalarda, işlemin piyasa koşullarına uygunluğu değerlendirilirken esas alınabilecek en iyi kriterin SPK tarafından listeye alınmış bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından takdir edilen ekspertiz değerleri olduğu düşünülmektedir. Değerleme kuruluşları tarafından yapılan değer takdirleri, SPK'nın ilgili mevzuatı kapsamında, bağımsız ve tarafsız bir şekilde gerçekleştirmekte olup, değerlendirme raporlarında hangi yaklaşımın tercih edildiği, değerlemede kullanılan veriler, varsayımlar ve bunların kullanılma nedenleri ayrıntılı bir şekilde açıklanmaktadır.

V. İlişkili Kişiler Arasında Gerçekleştirilecek İşlemlerin Şartları ve Piyasa Koşullarına Uygunluğuna İlişkin Bilgiler

Şirket ile ilişkili firmalar arasında 2025 yılında gerçekleştirilen işlemlere ilişkin ayrıntılı bilgi aşağıdaki tabloda yer almakta olup, söz konusu işlemlerde belirlenen yöntem karşılaştırılabilir fiyat yöntemi olmuştur. Öte yandan, Şirket ile ilişkili tarafları arasında 2025 yılında gerçekleşen alış/satış fiyatlarının incelenmesi neticesinde aşağıda yer alan firmalarla yapılan fiyatlandırmada ilişkili şirketler de dahil olmak üzere eşit statüde bulunan şirketlere eşit uygulama yapıldığı neticesine varılmıştır.

İlişkili Taraf Unvanı	İşlem Niteliği	İşlem Tutarı (TL) -2025	İşlem Tutarının Hasılat/SMM'ye oranı (2025)	Fiyatlama Yöntemi
Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş.	Üretimi yaptırılan projelerin satışı gerçekleşen kısmının maliyete yansıtılması	156.356.642	96,55%	Karşılaştırılabilir fiyat yöntemi
	Üretimi yaptırılan projelerin tamamlanan kısımları için düzenlenen hakediş bedelleri	1.912.220.284	80,88% ⁽¹⁾	Karşılaştırılabilir fiyat yöntemi

⁽¹⁾ Üretimi devam eden projelerin tamamlanan kısımları için oluşan toplam maliyete bölünerek bulunmuştur.

Bu çerçevede 01.01.2026-31.12.2026 hesap döneminde Şirketimizin %10 sınırını aşması beklenen ilişkili taraf işlemlerinin Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. ile yapılması öngörülmektedir.

VI. Sonuç

Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 10. maddesine istinaden, Şirketin ilişkili tarafları; Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. ile yaygın ve süreklilik arz eden Üretimi yaptırılan projelerin satışı gerçekleşen kısmının maliyete yansıtılması/Üretimi yaptırılan projelerin tamamlanan kısımları için düzenlenen hakediş bedelleri işlemlerinin 2026 hesap dönemi içerisindeki tutarının, kamuya açıklanan son yıllık finansal tablolar olan 2025 yılı finansal tablolarında yer alan hasılat/satılan malın maliyeti tutarının %10'undan fazlasına ulaşması öngörülmekte olup, işbu raporda; Zeray İnşaat Müh. İnşaat. Turizm San. ve Tic. A.Ş. ile yapılan ve 2026 içerisinde benzer koşullarla devam ettirilmesi öngörülen işlemlerin koşulları, fiyat belirleme yöntemi ve bu yöntemin seçilmesindeki gerekçeler açıklanarak, işlemlerin piyasa koşullarına uygunluğu hakkında bilgi sunulmuştur.